

# Bauleitplanung der Stadt Rodenberg

## Landkreis Schaumburg – Samtgemeinde Rodenberg

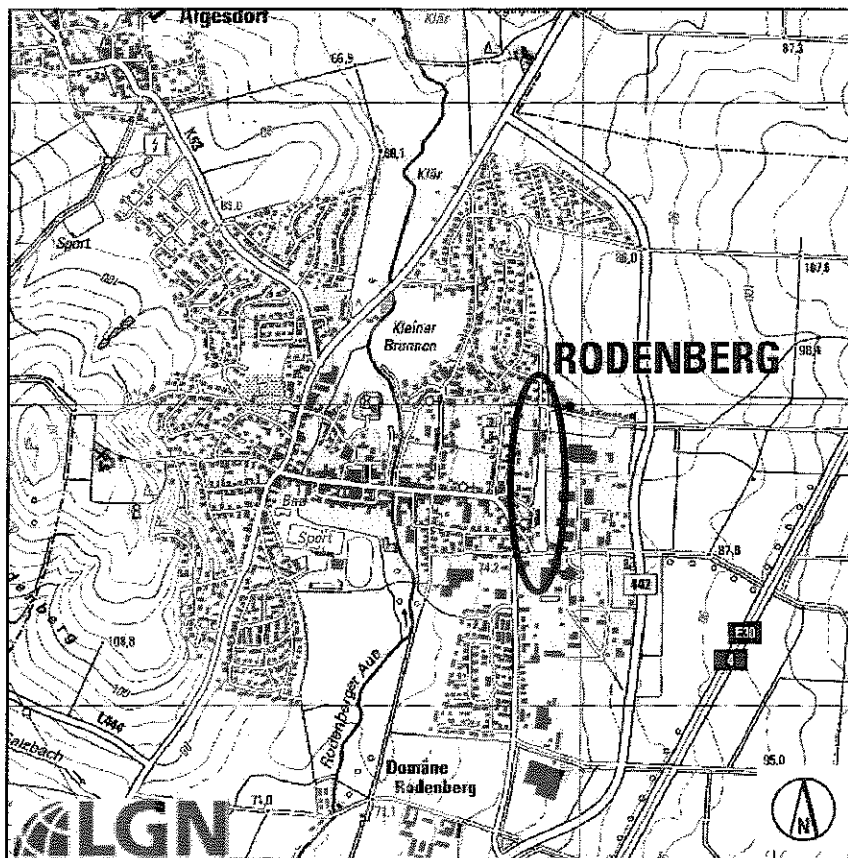
### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Bahnhofstraße"

einschl. örtlicher Bauvorschriften

(gem. § 13 a BauGB)

#### Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)



Urschrift

Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau (IfR)

31737 Rinteln      Krankenhäuser Str. 12

Telefon 05751/9646744      Telefax 05751/9646745



## **Gliederung**

### **Teil I Begründung**

<b>1 Grundlagen</b>	<b>4</b>
<b>2 Aufgabe des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>3 Städtebauliches Konzept</b>	<b>5</b>
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2 Zustand des Plangebietes	5
3.3 Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes	7
3.4 Ziele und Zwecke der Planung	10
<b>4 Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes</b>	<b>11</b>
4.1 Bauliche Nutzung	11
4.2 Verkehr	13
4.3 Örtliche Bauvorschriften	13
<b>5 Belange von Natur und Landschaft</b>	<b>14</b>
5.1 Rechtsgrundlage	14
5.2 Vorgaben übergeordneter Fachplanungen	14
5.3 Ermittlung des Eingriffstatbestandes	15
5.4 Umweltvorsorge / grünordnerische Festsetzungen	16
<b>6 Immissionsschutz</b>	<b>17</b>
<b>7 Altlasten</b>	<b>18</b>
<b>8 Denkmalschutz</b>	<b>19</b>
<b>9 Daten zum Plangebiet</b>	<b>20</b>
<b>10 Durchführung des Bebauungsplanes</b>	<b>20</b>
10.1 Bodenordnung	20
10.2 Ver- und Entsorgung	20
10.3 Kosten	21

### **Teil II Abwägung und Verfahrensvermerke**

<b>1 Abwägung</b>	<b>22</b>
<b>2 Verfahrensvermerke</b>	<b>26</b>

<b>Anlage 1:</b>	<b>Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen</b>	<b>27</b>
<b>Anlage 2:</b>	<b>Sortenliste für typische und bewährte Obstgehölze</b>	<b>28</b>
<b>Anlage 3:</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung - nachrichtliche Darstellung aus dem Ursprungsbebauungsplan</b>	<b>29</b>
<b>Anlage 4:</b>	<b>Lageplan (aus Bauakte AZ 60.671-Rodg. 55-70)</b>	<b>30</b>
<b>Anlage 5:</b>	<b>Auszug aus dem Lageplan (Anhang 4)</b>	<b>31</b>
<b>Anlage 6:</b>	<b>Prüfformular zur überschlägigen Prüfung des Einzelfalls zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Bahnhofstraße“</b>	<b>32</b>

## Teil I Begründung

### 1 Grundlagen

Die Stadt Rodenberg hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Bahnhofstraße“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird, beschlossen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt den Planbereich als gemischte Baufläche dar. Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des B-Planes Nr. 33 werden neben einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, öffentliche Grünflächen, Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ und „Fußweg“ festgesetzt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNPs zu entwickeln sind, wird somit entsprochen.

Bei der hier in Rede stehenden Bauleitplanung werden im Siedlungszusammenhang befindliche Flächen einer städtebaulichen Ordnung unterzogen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) und es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet. Die zulässige Grundfläche beträgt nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup>. Aus diesen Gründen wird die 1. Änderung des B-Planes Nr. 33 im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1 a Abs. 3 BauGB) gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB entfällt.

Dieser B-Plan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)  
in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.03.2009 (Nds. GVBl. S. 72)

### 2 Aufgabe des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

### **3 Städtebauliches Konzept**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung umfasst den östlichen Teil des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 33 "Bahnhofstraße" und wird wie folgt räumlich begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Grenze der Deisterstraße (Flst. 75/11),
- im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 54/44, das Flurstück 83/4 querend, weiter durch die östliche Grenze des Flurstücks 54/45 bis 5 m südlich des nordwestlichen Grenzpunktes des Flurstücks 55/4,
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flst. 54/21 und deren östliche Verlängerung bis zur östlichen Grenze des Flst. 54/45
- im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 54/83 sowie deren südliche Verlängerung bis zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flst. 54/21 und durch die südliche, westlich und nördliche Grenze des Flst. 54/72 und in nördlicher Richtung durch die westliche Grenze des Flst. 54/83.

Alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Rodenberg, Flur 5.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 verbindlich dargestellt. Auf die Planzeichnung wird Bezug genommen und ausdrücklich hingewiesen.

#### **3.2 Zustand des Plangebietes**

Das rd. 1,82 ha umfassende Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Stadt Rodenberg, im Übergangsbereich zu den weiter östlich anschließenden Gewerbegebieten beidseits der Hans-Sachs-Straße und südlich der Deisterstraße.

Im Norden wird der Planbereich durch die nördlich der Deisterstraße befindliche Wohnbebauung begrenzt, die sich im weiteren nördlichen Verlauf auch weiter als Wohnsiedlungsbereich darstellt. Nordöstlich der an der Deisterstraße befindlichen Wohnbebauung schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) an, die im Osten bis an die Umgehungsstraße (L 442) heranreichen.

An die westliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser B-Plan-Änderung schließen sich Klein- und Hausgartenbereiche sowie Wohnnutzungen mit gewerblichen und handwerklichen Nutzungsstrukturen an. Diese Flächen werden überwiegend über die Straße Am Brinke an die Bahnhofstraße im Süden, die Straße Bassenbrink im Westen und über die Deisterstraße im Norden erschlossen.

An die südliche Geltungsbereichsgrenze schließen sich zunächst die Verkehrsflächen der Bahnhofstraße an, die dann im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze in das bereits bestehende Wegenetz (Fußgänger, Radfahrer und landwirtschaftlicher Verkehr) übergehen. In der Umgebung dieses Plangebietes befinden sich keine Nutzungen oder Einrichtungen, die auf die im Plangebiet durch den Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Mischgebiete erheblich

beeinträchtigenden Einfluss hätten. Das östlich benachbarte Gewerbegebiet hält mit den bisherigen Nutzungen ausreichend Abstand.

Das Plangebiet selbst wird von Norden nach Süden hin von einer asphaltierten Erschließungsstraße durchlaufen, die jedoch eine untergeordnete verkehrliche Verbindung zwischen Deisterstraße und Bahnhofstraße darstellt. Hierbei handelt es sich im südlichen Bereich um die Straße Am Eichenhain und im nördlichen Bereich um einen südlichen Abschnitt der Deisterstraße.

Durch die überwiegend in der nördlichen Hälfte des Plangebietes und westlich der Deisterstraße befindlichen baulichen Anlagen der ehemaligen „Genossenschaft“ und den östlich der Deisterstraße befindlichen gemischten Nutzungen (wie z.B. Wohnen, sonstige Gewerbebetriebe „Euroflansch“, „Backhaus Aktiv“ sowie Einrichtungen der Stadt Rodenberg). Diese Nutzungen entsprechen den städtebaulichen Zielsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes mit den darin festgesetzten Mischgebieten gem. § 6 BauNVO. Die westlich der Deisterstraße befindlichen und derzeit leerstehenden baulichen Anlagen der ehemaligen Genossenschaft sollen beseitigt werden, so dass diese Flächen für die im Zuge dieser B-Planänderung vorgesehene Folgenutzung genutzt werden können.

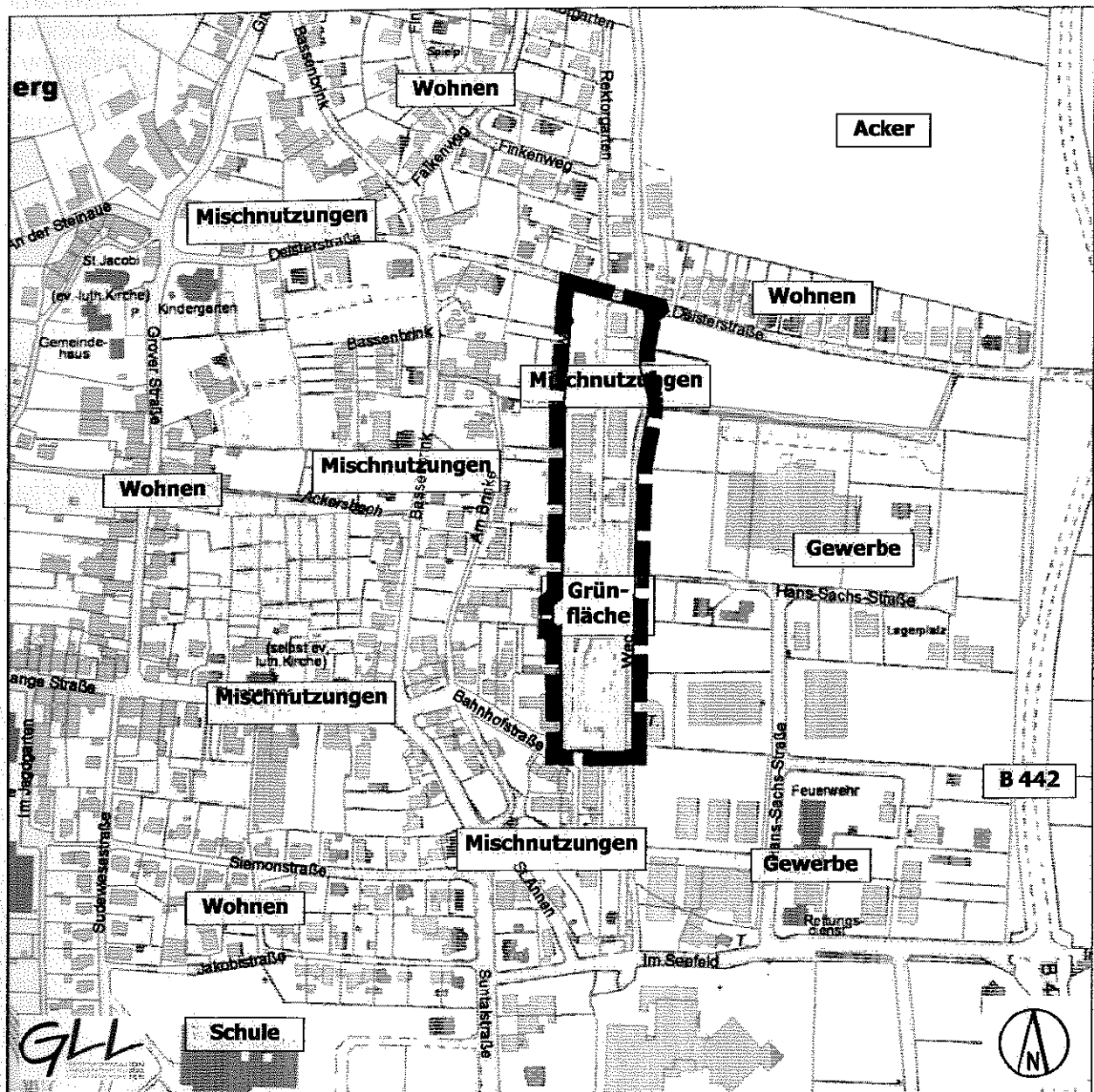
Die im Plangebiet befindlichen Grundstücksflächen werden im Westen als auch im Osten durch bereits vorhandene Baum- und Strauchhecken begrenzt.

Die im südlichen Geltungsbereich befindlichen Flächen werden durch die beidseits der Straße Am Eichenhain befindlichen 4 markanten Einzelbäume und durch die östlich daran anschließenden Grünflächen geprägt.

Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der neben dieser Funktion auch als Fußweg dient und ebenfalls in seinem Bestand gesichert werden soll. Unmittelbar südlich an die Bebauung anschließend ist entlang der westlichen Grenze des Plangebietes eine geschotterte Fläche vorhanden, welche gegenwärtig als Stellplatzbereich für Kfz-Fahrzeuge, aber auch als Abstellplatz für Wohnwagen genutzt wird.

Die im Plangebiet und seiner Umgebung vorhandenen Nutzungsstrukturen gehen aus der nachfolgenden Übersichtskarte hervor.

Abb.: Nutzungsstrukturen im Plangebiet einschl. Umgebung, Maßstab 1:5.000 (i.O.), © GLL Hameln, Katasteramt Rinteln



### 3.3 Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 33 "Bahnhofstraße" setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung Mischgebiete (MI - Gebiete), Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie eine öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und Leitungsrechte fest.

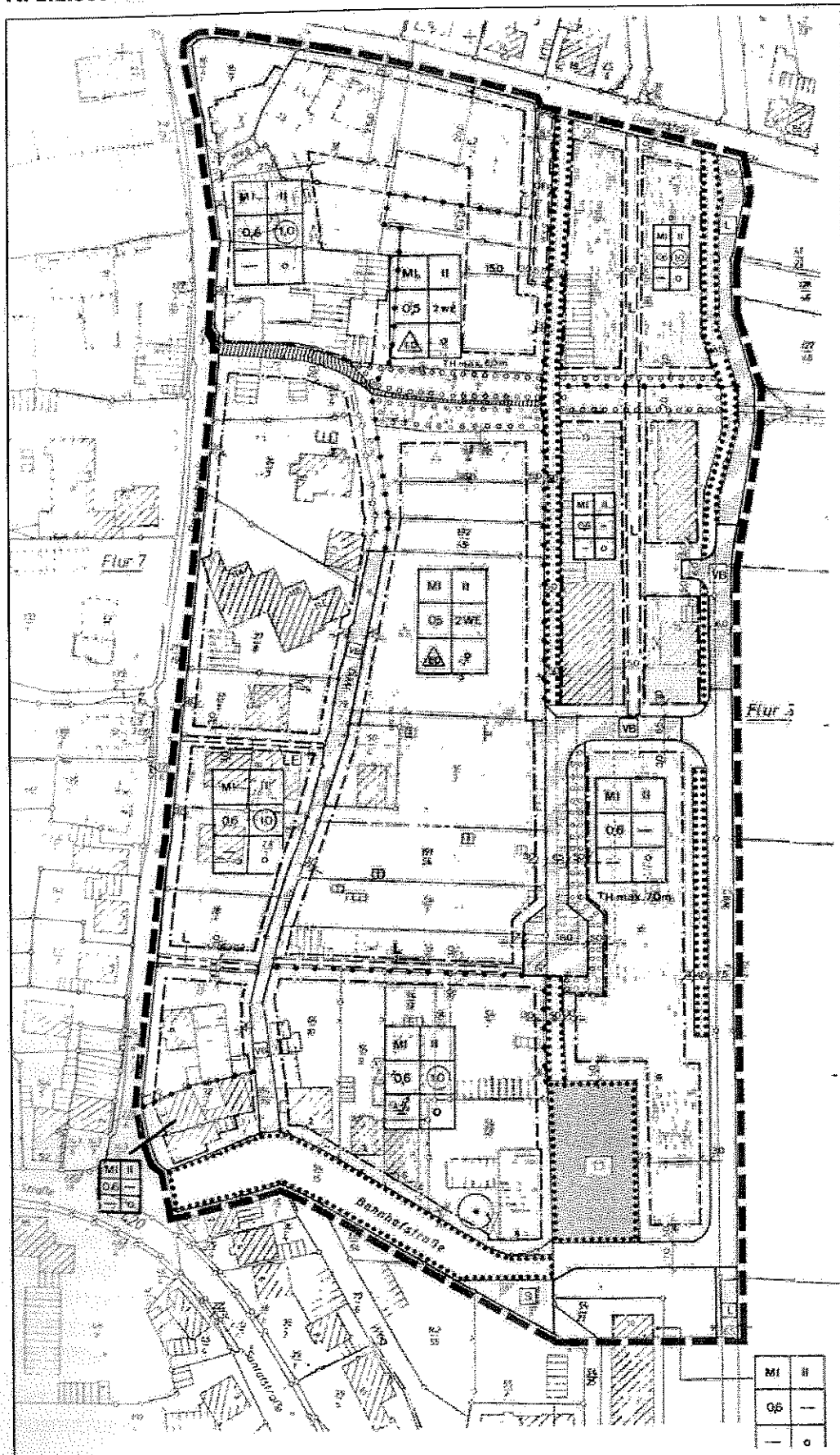
Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bereich über eine offene Bauweise, Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6 und eine, jedoch nur im nordöstlichen Mischgebiet festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,0 festgesetzt. Um in diesem räumlich begrenzten Bereich einen aus städtebaulicher Sicht harmonischen Übergangsbereich zwischen Wohnsiedlungsbereichen und gewerblich genutzten Flächen realisieren zu können, wurde die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt.

Zu dem ist die Traufhöhe in den MI-Gebieten auf maximal 7,0 m begrenzt worden. Die Erschließung der im Ursprungsbauungsplan ausgewiesenen Mischgebiete war über die Bahnhofstraße und teilweise auch über die Deisterstraße auf dem ehemaligen Bahndamm vorgesehen. Die Verkehrsflächen weisen in dem Ursprungsbebauungsplan hinsichtlich der Zweckbestimmung uneingeschränkte und eingeschränkte Nutzungen (verkehrsberuhigter Bereich) auf und münden in einer Wendeanlage.

Die überbaubaren Grundstücksflächen und die diese umgebenden Baugrenzen erstrecken sich auf die bereits mit Gebäuden und gewerblich genutzten Hallen bestandenen Grundstücksflächen.



Abb.: Auszug aus der Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 33 "Bahnhofstraße", M. 1:1.000 i.O.



### 3.4 Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Bahnhofstraße“ diene bereits der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Sicherung einer sinnvollen städtebaulichen Ordnung der zu diesem Zeitpunkt unbebauten Grundstücksflächen östlich der vorhandenen Bebauung am Bassenbrink und des brachliegenden Geländes des ehemaligen Bahnhofs. Die Ausweisung von Mischgebieten dient dabei der Deckung der Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen, z.B. für Dienstleistungsbetriebe, in zentraler Lage. In räumlicher Verbindung mit dem östlich anschließenden Gewerbegebiet sollte durch den B-Plan Nr. 33 eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung der Flächennutzung durch Ansiedlung kleinerer Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in Verbindung mit Wohnnutzungen ermöglicht werden.

Durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 33 „Bahnhofstraße“ sollen nun die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Folgenutzung der im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gelegenen und durch Nutzungsaufgabe brachliegenden Flächen geschaffen werden. Die Erforderlichkeit der Planung ergibt sich aus der o.g. Nutzungsaufgabe der im Planbereich befindlichen und ehemals gewerblich genutzten Hallen und der damit verbundenen Schaffung einer städtebaulich sinnvollen Folgenutzung und der Nutzungsänderungen im Bereich der ehem. Flüchtlingswohnheime.

In der Zwischenzeit haben sich auf der Grundlage der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bereits Nutzungen und Einrichtungen angesiedelt, die zu einer merklichen Aufwertung des Planbereiches und zu einer Förderung der Innenentwicklung beigetragen haben. Dieser Entwicklungsprozess soll durch die 1. Änderung des B-Planes aufgenommen und durch geeignete Festsetzungen zur gestalterischen und funktionalen Gliederung der Flächen gefördert werden. Insofern soll diese Bauleitplanung auch zu einer weitergehenden städtebaulichen Aufwertung des Geländes und zur Förderung der heimischen Wirtschaft sowie zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen beitragen. Zu diesem Zweck sollen die bisher baulich nicht genutzten Flächen zu ausreichend dimensionierten Grundstücksflächen zusammengefasst werden, so dass die Anforderungen von mischgebietstypischen Nutzungen (Handwerk und sonstiges Gewerbe) auch hinsichtlich der Bereitstellung angemessen strukturierter Grundstücksflächen entsprochen werden kann.

In diesem Zusammenhang sollen die bisher im B-Plan Nr. 33 westlich der Deisterstraße festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu Gunsten der Ordnung des ruhenden Verkehrs (Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen) zurückgenommen und auf den Flächen östlich der Deisterstraße bzw. Am Eichenhain zusammengefasst werden.

Das Erfordernis ausreichender Stellplatzflächen ist bereits aus der sich gegenwärtig darstellenden Nutzung ableitbar und vor dem Hintergrund weiterer Betriebsansiedlungen städtebaulich sinnvoll und vertretbar.

Der im Osten verlaufende Weg wird entsprechend seiner derzeitigen Nutzungsstruktur (Landwirtschaft) als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ in den B-Plan aufgenommen.

Auf der Grundlage der örtlich erkennbaren Verkehrsflächen soll das der 1. Änderung zu Grunde liegende Verkehrskonzept der Erschließung der angrenzenden Grundstücksflächen dienen. Eine verkehrliche Verbindung zwischen Bahnhofstraße und Deisterstraße mit weiterem Anschluss an die Umgehungsstraße soll ausdrücklich nicht gefördert werden, um die für die angrenzenden Wohnbereiche störenden Durchgangsverkehre zu vermeiden. Daher wird die Verkehrsfläche in der Mitte des Plangebietes versetzt angeordnet.

Der gegenwärtige Straßenverlauf im Süden des Plangebietes wird zugunsten einer optimaleren Ausnutzung der östlichen Grundstücksflächen geringfügig nach Westen verlegt. Für die bislang

im Bebauungsplan festgesetzten Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger hat dies keine Auswirkungen, da die Zugänglichkeit auch zukünftig durch die Lage im öffentlichen Straßenraum gewährleistet wird. Zudem wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt, welche auch weiterhin die fußläufige Anbindung an den östlich gelegenen landwirtschaftlichen Weg sicherstellt.

Die im Ursprungsbebauungsplan im Südwesten des vorliegenden Änderungsbereiches festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ entfällt zugunsten der im Bestand an gleicher Stelle verlaufenden Erschließungsstraße. Stattdessen werden die östlich vorhandenen Grünflächen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Örtlicher Grünzug“ im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Die entlang der westlichen Plangebietsgrenze und dem landwirtschaftlichen Weg vorhandenen und bereits im Ursprungsbebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzten Heckenbestände werden ebenfalls Bestandteil der 1. Änderung. Die Breite der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB wird jedoch, unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bestandes, von ursprünglich 5 m auf 3 m reduziert, um eine möglichst weitgehende Innenentwicklung bei Berücksichtigung des bestehenden Vegetationsbestandes zu ermöglichen. Ferner werden die im Plangebiet entlang des südlichen Einmündungsbereiches der Erschließungsstraße vorhandenen Bäume (Bergahorn) aufgrund ihres städtebaulich prägenden, alleartigen Charakters zum Erhalt festgesetzt.

Die im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert und weiterhin rechtsverbindlich.

Da als Art der baulichen Nutzung auch weiterhin ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt wird und eine Änderung der baulichen Nutzung im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan nicht erfolgt, ist auch kein Immissionskonflikt zu den angrenzenden Nutzungen ableitbar.

Eingriffe in die wesentlichen Grundzüge der Planung in Bezug auf eine gänzliche städtebauliche Neuordnung, wasserwirtschaftliche und naturschutzfachliche Belange werden durch diese B-Plan-Änderung nicht vorbereitet.

## **4 Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes**

### **4.1 Bauliche Nutzung**

Art der baulichen Nutzung – Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Für die im räumlichen Geltungsbereich ausgewiesenen Bauflächen wird in Anlehnung an die bisherige Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan unverändert ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

In den Mischgebieten sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Zielsetzung des Ursprungsbebauungsplanes als auch der vorliegenden 1. Änderung bleibt unverändert die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in Verbindung mit allgemein zulässigen Wohnnutzungen. Somit beschränkt sich der Ausschluss von Nutzungen und die Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen auf den planungsrechtlichen Ausschluss von Vergnügungsstätten, da diese aufgrund ihres

Betriebscharakters, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden durch in der Nachtzeit zusätzlich auftretende Kfz-Verkehre eine erhebliche Beeinträchtigung der in dem Mischgebiet zulässigen immissionssensiblen Wohnnutzungen bewirken würden. Da dieser sich auf die Nachtstunden erstreckende Nutzungscharakter für die bestehenden Nutzungen und den daran anschließenden Bereich untypisch ist und diese Nutzungen auch auf andere Bereiche des Kernstadtgebietes ausweichen können, werden sie ausgeschlossen. Ferner sollen durch diesen Ausschluss auch die an das Mischgebiet angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche nicht durch in den Nachtstunden vermehrt auftretenden Kfz-Verkehr über das als sozialadäquat anzunehmende Maß hinaus beeinträchtigt werden.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die auf das Maß der baulichen Nutzung bezogenen Festsetzungen bleiben weitestgehend unverändert, da sich die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes nur auf die Anpassung bzw. Neuordnung der Baugrenzen und die Neugliederung der Mischgebiets-, Verkehrs- und Grünflächen bezieht.

Daher wird als Maß der baulichen Nutzung unverändert eine II-geschossige und offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist weiterhin ausgeschlossen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Es wird dabei davon ausgegangen, dass die im B-Plan festgesetzte GRZ von 0,6 für eine den v.g. Zielen entsprechende städtebauliche Entwicklung als ausreichend zu bewerten ist. Die bislang für das im Nordosten festgesetzte Mischgebiet geltende Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 entfällt jedoch, da im Sinne der Förderung der Innenentwicklung auch eine „vollständige“ Ausnutzung des zweiten Geschosses sinnvoll ist. Ferner wird aus diesem Grund auch auf die Festsetzung der Traufhöhe verzichtet, um eine möglichst individuelle und eine den unterschiedlichen Anforderungen der zukünftigen Unternehmen gerecht werdende bauliche Gestaltung ermöglichen zu können.

Die Baugrenzen werden nur auf den östlich der Verkehrsfläche festgesetzten Mischgebieten festgesetzt. Die Baugrenzen halten in diesen Bereichen nach Westen und Osten umlaufend einen Abstand von 1 m zu den Verkehrs- und Pflanzflächen und nach Norden und Süden einen Abstand von 3 m. Auf die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entlang der westlichen Plangebietsgrenze des Änderungsbereiches wird zugunsten der Ausweisung von Flächen für Stellplätze und Garagen verzichtet. Die bislang im Südosten festgesetzten Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen entfallen ebenfalls zugunsten der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, die der Erhaltung des örtlich bestehenden Vegetationsbestandes dient (örtlicher Grünzug). In diesem Bereich soll die weitergehende Ausweisung von Grünflächen zu einer internen Kompensation der reduzierten Pflanzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) beitragen.

Somit wird weiterhin eine den individuellen und betrieblichen Anforderungen angemessene und straßenbegleitende Anordnung der Gebäude auf den Grundstücksflächen ermöglicht, ohne hierbei auf die bestehende Nachbarbebauung erheblich beeinträchtigenden Einfluss zu nehmen. Es sei darauf hingewiesen, dass aus Gründen der städtebaulichen Gliederung des Gebietes bauliche Anlagen im Sinne von mischgebietstypischen Nutzungen nur auf der Ostseite der Verkehrsfläche zulässig sind, so dass zwischen der Verkehrsfläche und der westlich anschließenden bestehenden Siedlungsstruktur zur Förderung der Integration der hinzukommenden Bebauung ein Flächenpuffer vorgesehen ist. Um eine straßenbegleitende Bebauung realisieren zu können, wird auch weiterhin festgesetzt, dass Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Die innerhalb des MI-Gebietes zulässigen baulichen Anlagen werden sich daher – wie bereits im Ursprungsbebauungsplan möglich – in die Eigenart der Umgebung einfügen, so dass eine gestalterische Überformung vermieden wird.

## **4.2 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung der im Plangebiet gelegenen Flächen erfolgt unverändert über die Deisterstraße im Norden und die Bahnhofstraße im Süden. Die von dieser Bauleitplanung betroffenen Verkehrsflächen sind zur Aufnahme des Verkehrs ausreichend ausgebaut und dimensioniert. Eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des auf den o.g. Straßen fließenden Verkehrs ist nicht ableitbar.

Die plangebietsinterne Erschließung erfolgt über eine festgesetzte Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 6,50 m, deren Verlauf sich überwiegend an der örtlich vorhandenen Erschließungsstraße orientiert und einen zentralen Wendehammer (Verschwenkungsbereich) mit einem Durchmesser von 20 m berücksichtigt. Die Anordnung der Verkehrsfläche erfolgt derart, dass Durchgangsverkehre vermieden werden. Die im Plangebiet festgesetzte Verkehrsfläche soll ausdrücklich nicht der verkehrlichen Verbindung zwischen Bahnhofstraße und Deisterstraße dienen, um die außerhalb des Plangebietes befindlichen Wohnnutzungen nicht zusätzlich zu belasten.

Innerhalb der Verkehrsfläche wird im Zuge der konkreten Ausbauplanung zudem ein ca. 1,50 m breiter Fußweg vorgesehen. Von der Verkehrsfläche (Bahnhofstraße) wird bis zur Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Weg“, die sich auf das hierfür bereits bestehende Flurstück bezieht, ein 5 m breiter Fußweg festgesetzt. Hierdurch sollen die fußläufigen Verbindungen zwischen Deisterstraße und Bahnhofstraße ermöglicht werden.

Der für die bestehenden und zukünftig hinzukommenden mischgebietstypischen Nutzungen über den notwendigen Stellplatzbedarf hinausgehende Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr wird innerhalb des Plangebietes auf den Flächen des Mischgebietes durch Festsetzung entsprechender Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) gedeckt. Der Bedarf ist aus den im Mischgebiet bereits bestehenden Veranstaltungsräumen ableitbar, die bei Berücksichtigung der stattfindenden Veranstaltungen einen entsprechenden Mehrbedarf aufweisen, der u.a. auf den hier ausgewiesenen Flächen für Stellplätze gedeckt werden soll. Hierzu wird auf die im Ursprungsbebauungsplan im Nordwesten des Plangebietes festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet. Die Flächen für Stellplätze und Garagen werden dem Mischgebiet, östlich der öffentlichen Verkehrsfläche gelegen, zugeordnet.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastenden Flächen entfallen, da sich deren Lage mit der neu festgesetzten Straßenverkehrsfläche deckt. Die Erreichbarkeit der im Straßenbereich verlaufenden Leitungen wird somit auch weiterhin gesichert.

## **4.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung bleiben unverändert für den räumlichen Geltungsbereich dieses B-Planes wirksam. Sie sind nachrichtlich als Anlage dieser Begründung beigelegt.

## **5 Belange von Natur und Landschaft**

### **5.1 Rechtsgrundlage**

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB müssen bei der Bauleitplanung (hier: Bebauungsplan) die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. In § 1 a Abs. 3 BauGB und § 21 Abs. 1 BNatSchG wird das Verhältnis zwischen Bau- und Naturschutzgesetzgebung bei Eingriffsvorhaben im Bereich der Bauleitplanung geregelt. Hiernach erfolgt die Prüfung, ob ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt, nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung § 18 BNatSchG bzw. § 7 NNatG. Die Vermeidung, der Ausgleich und der Ersatz der erheblichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt gem. § 21 BNatSchG nach den Bestimmungen des BauGB § 1 a Abs. 3 BauGB.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP- pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1 a Abs. 3 BauGB) gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB entfällt.

Für das 18.220 m<sup>2</sup> Fläche umfassende Plangebiet wird keine über das bereits zulässige Maß hinausgehende Bodenversiegelung ermöglicht, da die Anforderungen an die GRZ und an sonstige Verkehrsflächen nicht oder nur unwesentlich verändert werden. Der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 genannte Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO) wird nicht erreicht. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten somit im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Unabhängig davon werden durch die vorliegende B-Plan- Änderung auch keine weitergehenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft hervorgerufen (s.u.)

### **5.2 Vorgaben übergeordneter Fachplanungen**

#### Landschaftsrahmenplan Landkreis Schaumburg

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Schaumburg sind, bezogen auf das Plangebiet, keine Darstellungen enthalten, die in dieser Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

#### Landschaftsplan

Für die Stadt Rodenberg liegt kein Landschaftsplan vor.

#### Schutzgebiete gem. Abschnitt 5 NNatG:

Im Plangebiet befinden sich keine gem. §§ 24 bis 28b und §§ 33 bis 34 a besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft.

#### Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben zugelassen, für die gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

#### Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

FFH- Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete werden von der Planänderung nicht betroffen.

## Bebauungsplan

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass für das Plangebiet bereits Baurechte aus dem Bebauungsplan Nr. 33 "Bahnhofstraße" für ein Mischgebiet und für Verkehrsflächen bestehen. Die vorliegende 1. Änderung des B-Planes trägt nicht zu Veränderungen bei, die über das für den o.g. B-Plan errechnete Kompensationserfordernis hinausgehen. Entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan und dem örtlichen Vegetationsbestand angepasst werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die dafür Sorge tragen, bereits bestehende Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und langfristig zu sichern. Zusätzlich werden Festsetzungen getroffen, die die Durchgrünung des Gebiets gewährleisten. Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „örtlicher Grünzug“ werden die zeichnerisch reduzierten Flächen mit Pflanzenerhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB angemessen kompensiert.

Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/Grünflächen

	Ursprungsbebauungsplan Nr. 33 „Bahnhofstraße“	1. Änderung B-Plan Nr. 33 „Bahnhofstraße“
Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.907 m <sup>2</sup>	1.467 m <sup>2</sup>
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	508 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“	1.233 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Örtlicher Grünzug“ (Ö 2)		2.624 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Örtlicher Grünzug“ (Ö1)		403
<b>Gesamt:</b>	<b>3.648 m<sup>2</sup></b>	<b>4.494 m<sup>2</sup></b>

Festsetzungen zum Ausgleich erheblicher Eingriffe in den Naturhaushalt aus dem Ursprungsbebauungsplan sind in diese 1. Änderung nicht zu übernehmen.

### **5.3 Ermittlung des Eingriffstatbestandes**

Die vorliegende 1. Änderung des B-Planes ist dadurch charakterisiert, dass für das Plangebiet bereits Baurechte für ein Mischgebiet aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 33 "Bahnhofstraße" vorliegen. Die sich im Siedlungszusammenhang befindlichen Flächen sollen einer städtebaulichen Ordnung im Sinne der Förderung der Innenentwicklung unterzogen werden.

In die nunmehr vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes wird das im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ) unverändert übernommen, so dass der gem. § 1 a Abs. 3 BauGB bereits zulässige Eingriff in Natur und Landschaft nicht überschritten wird und sich hieraus keine Ausgleichserfordernis ergibt.



Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) erfolgt nicht, da keine Festsetzungen getroffen werden, die über das bereits zulässige Maß der baulichen Nutzungen (GRZ, GFZ) hinausgehen.

Im Bestand sind keine besonders hochwertigen Biotopstrukturen und sonstige hochwertige Bestandteile von Natur und Landschaft vorhanden, so dass sich aus der Nutzung der im Plangebiet befindlichen Fläche kein Ausgleichserfordernis ergeben wird. Die im Plangebiet befindlichen hochstämmigen Bäume sind im Ursprungsbebauungsplan bereits über den Erhalt von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen festgesetzt. Die betroffenen Bäume werden in der Planzeichnung zur vorliegenden 1. Änderung zum Erhalt festgesetzt und durch die beidseits vorhandenen Vegetationsbestände in der örtlichen Ausprägung erhalten. Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan werden im südöstlichen Planbereich Bauflächen zugunsten von Grünflächen zurückgenommen. Hierdurch werden die in den Randbereichen im Rahmen dieser B-Plan-Änderung reduziert festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB angemessen kompensiert.

Da die Planung insgesamt den Kriterien eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung entspricht, ist die Eingriffsregelung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden.

#### **5.4 Umweltvorsorge / grünordnerische Festsetzungen**

Die nachfolgenden Festsetzungen werden in Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan hinsichtlich ihrer gestalterischen Ausformung und grünordnerischen Zielsetzung übernommen, inhaltlich geringfügig ergänzt und auf die in der 1. Änderung festgesetzten Flächen übertragen.

##### Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In den Mischgebieten sind je angefangenen 300 m<sup>2</sup> mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

Ferner ist in den in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 "Bahnhofstraße" festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen je 20 m Straßenlänge ein einheimischer Laubbaum mit einem Mindestumfang von 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen ist je 5 angefangene Stellplätze ein einheimischer Laubbaum auf Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen oder am Rand der Stellplätze anzupflanzen. Die Pflanzqualität hat der o.g. Qualität der Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche zu entsprechen.

Für Anpflanzungen sind Gehölze aus den Gehölzlisten der Anlagen 1 und 2 zu verwenden. Die festgesetzten Pflanzregelungen auf den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung (Bauabnahme) abzuschließen.

Die o.g. Baumpflanzungen bewirken eine Durchgrünung der zukünftigen Grundstücke mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und typischen Obstbäumen. Somit werden Lebensraumstrukturen für Vögel, Insekten und sonstige heimische Tiere geschaffen. Gleichzeitig wird der zukünftige Ortsbereich mit Gehölzen strukturiert, womit zu Verbesserungen im Ortsbild beigetragen wird.

##### Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu ergänzen, zu erhalten,



vor Beschädigung zu schützen, dauerhaft zu pflegen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen. Die im B-Plan zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Für Anpflanzungen sind Gehölze aus den Gehölzlisten der Anlagen 1 und 2 zu verwenden. Die Maßnahmen auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind spätestens im dritten Jahr nach Beginn der Herstellung der Baustraßen zu beginnen und innerhalb weiterer zwei Jahre abzuschließen.

#### Öffentliche Grünflächen – örtlicher Grünzug - (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „örtlicher Grünzug“ (Ö 1) sind mindestens 2 Laubbäume mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1m Höhe, zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern, mit einer Höhe von mind. 60 cm und einer Pflanzdichte von einer Pflanze je 1,5 m<sup>2</sup> zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25 a und b BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Ö 2) mit der Zweckbestimmung "örtlicher Grünzug" ist die bestehende Strauchvegetation dauerhaft zu erhalten. Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.

Durch die Erhaltung der bestehenden Grünflächen werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen bzw. erhalten. Insekten finden auf den Flächen Brutmöglichkeiten und Nahrung. Auch Säugetiere finden hier Rückzugsmöglichkeiten.

#### Zusammenfassung

Über die Pflanzung und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern werden folgende Ziele erreicht:

- Erhalt der für den Ortsrand von Rodenberg typischen Gehölzstrukturen
- allgemeine Durchgrünung des Mischgebietes
- Verringerung von Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden und des Schutzguts Wasser durch die Reduzierung der Nutzungsintensität in diesem Bereich sowie eine Revitalisierung der Bodenfunktionen
- Schaffung einer randlichen Eingrünung der städtebaulichen Strukturierung sowie eines harmonischen Übergangs zu angrenzenden Flächen
- Arten und Lebensgemeinschaften: in gewissem Umfang bieten sich Lebensgrundlagen für heimische Pflanzen- und Tierarten. Die Gehölzstrukturen dienen beispielsweise Vögeln als Nahrungshabitat sowie als Ansitz- und Singwarte und bieten Insekten und Kleinsäugetern Deckungs- und Nahrungsmöglichkeiten.

## **6 Immissionsschutz**

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

Durch die mit der 1. Änderung des B-Planes verfolgten Änderungen im Bereich der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen und der sich daraus ergebenden Verschiebung und Neuordnung der Baugrenzen wird im Vergleich zur gegenwärtigen Situation der Charakter der ausgeübten Nutzung nicht derart verändert, dass hieraus zukünftig erhebliche Lärmemissionen resultieren werden. Es werden demnach auch keine erheblichen Beeinträchtigungen für das verbleibende MI-Gebiet und die nördlich angrenzenden WA-Gebiete erwartet. Grundsätzlich haben sich Nutzungen in der Nähe von WA-Gebieten bzw. sensibleren Nutzungen an deren Schutzanspruch zu orientieren. Hierbei kommt den angrenzenden WA-Gebieten eine entsprechende Bedeutung zu, da innerhalb des festgesetzten MI-Gebietes nur die Emissionen zulässig sind, welche die

Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005) einhalten. Diese betragen für WA-Gebiete tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) bei gewerblich bedingten Lärmemissionen und 45 dB(A) bei Verkehrslärm. Die Einhaltung der Orientierungswerte erfolgt bei Berücksichtigung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme. Ein unmittelbarer Nutzungskonflikt ist zwischen dem Nebeneinander von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten nicht ableitbar. Gleiches gilt für das Nebeneinander von Mischgebieten und Gewerbegebiete, das im östlichen Anschluss an den B-Plan erkennbar ist. Auch liegt auf der Grundlage der unverändert festgesetzten Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan keine Veränderung vor. Es wird weiter davon ausgegangen, dass auf der Grundlage des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme die Orientierungswerte für Mischgebiete gem. DIN 18005 von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) bei Gewerbelärm eingehalten werden. Entsprechende Nachweise sind auf der Ebene der konkreten Vorhabenplanung zu erbringen.

## **7 Altlasten**

Der Bereich des ehemaligen Bahnhofes Rodenberg ist im Altlastenkataster des Landkreis Schaumburg als Altstandort Nr. 257.032.5.902.0013 erfasst. Dieser setzt sich aus den ehemaligen Standorten des Landhandels „Maevers“, der Lagerhalle „Raiffeisen“ und dem Schrottplatz „Gimpe“ zusammen (vgl. Anlage 4). Im Auftrag des Landkreis Schaumburg wurde im Jahr 2005 durch das Büro Dr. Röhrs & Herrmann, Holzminden, ein „Gutachten zu orientierenden Untersuchungen im Bereich des ehemaligen Bahnhofs in Rodenberg“ erstellt. Auf das der Abfallbehörde des Landkreis Schaumburg vorliegende Gutachten wird an dieser Stelle verwiesen und Bezug genommen.

Im Ergebnis wurden in dem Gutachterlichen folgende Bewertung und Handlungsempfehlungen festgehalten:

„[...]“

### **6 Bewertung der Situation/ Handlungsbedarf**

#### **6.1 Belastung des Bodens**

*Die Ergebnisse der Bodenanalysen zeigen für Teilbereiche sowohl vor dem Hintergrund der wasserrechtlichen Maßnahmenschwellenwerte als auch vor dem Hintergrund der abfallrechtlichen Behandlung des Bodens weiteren Handlungsbedarf auf. Im Hinblick auf die toxikologisch begründeten Prüfwerte der BBodSchV ist lediglich die Teilfläche der Proben F-5 in der Nutzung eingeschränkt.*

*Um jedoch dem Wasserrecht zu entsprechen und um im Falle der Überplanung des Geländes keine Wertminderung der Grundstücke in Kauf nehmen zu müssen, empfehlen wir, die Teilflächen F-5, F-6 und F-7 (siehe Lageplan, Abb. 4) bis in eine Tiefe von 0,40 m abzuschleifen und den Boden entsprechend den jeweils festgestellten Belastungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.*

*In den Bodenproben der abgeteuften Kleinrammbohrungen und in den entnommenen Oberflächenmischproben wurden zum Teil Kohlenwasserstoff- und PAK-Konzentrationen ermittelt, die im Falle von Tiefbaumaßnahmen in diesen Teilbereichen eine Einstufung des Erdaushubs als besonders überwachungsbedürftigen Abfall erforderlich machen. Dies betrifft die Bereiche der Bohrungen KRB-1: 0,20 - 0,40 m, KRB-3: 0,10 - 0,40 m, KRB-7: 0,10 - 0,40 m, KRB-8: 0,00 - 0,40 m und KRB-9: 0,10 - 0,30 m sowie die Teilflächen F-5 und F-7. In den Bereichen der Bohrungen KRB-1: 0,40 - 1,00 m und KRB-10: 0,10 - 0,30 m ist der anfallende Erdaushub in Abhängigkeit von der Tiefe als Z 1.2-Material einzustufen. Ebenso auf der Teilfläche F-6. Der Boden wäre gemäß den Vorschriften der LAGA zu entsorgen und zu verwerten.*

*Grundsätzlich empfehlen wir, auf dem Gelände anfallenden Bodenaushub zwischen zu lagern und erst nach dem Befund einer Analyse zu entsorgen.*

*Die in den Kleinrammbohrungen festgestellten Bodenbelastungen wurden im Rahmen der orientierenden Erkundung bereits vertikal eingegrenzt. So nehmen in sämtlichen der untersuchten Bodenproben die Schadstoffgehalte mit zunehmender Tiefe ab (siehe Tab. A-3.1). Eine bestehende Grundwassergefährdung ausgehend von den schadstoffhaltigen Auffüllungen ist nicht anzunehmen.*

*Die Untersuchungsergebnisse belegen des Weiteren, dass die Schadstoffe hauptsächlich auf die ca. 0,50 m mächtige Auffüllung konzentriert sind. Aus diesem Grunde kann auf eine weitere horizontale Eingrenzung der festgestellten Belastungen verzichtet werden, zumal aus den Auffüllungen die Oberflächenmischproben (F-1 bis F-8) hergestellt wurden. Diese Proben belegen ebenfalls eine generelle Schadstoffbelastung des Auffüllungsmaterials.*

*Insgesamt kann daher auf weitere eingrenzende Untersuchungen verzichtet werden. Allerdings empfehlen wir, das abschieben der Auffüllungsmaterials auf den jeweiligen Teilflächen oder baubedingte Aushubarbeiten gutachterlich begleiten zu lassen. Hierbei sollten Proben entnommen werden, um zum einen die zu erreichende Unterschreitung der Prüfwerte der BbodSchV an der Aushubsohle nachzuweisen und zum anderen einen Verwertungsweg des anfallenden Erdaushubs festlegen zu können. [...]"*

Auf das v.g. Gutachten, das bei der Abfallbehörde des Landkreis Schaumburg eingesehen werden kann, wird hingewiesen und Bezug genommen.

Die vorgetragenen Empfehlungen sind zukünftigen Grundstückseigentümern zur Kenntnis zu geben, so dass eine Berücksichtigung im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und Bauvorbereitung erfolgen kann. Für die o.g. Teilflächen F-5, F-6 und F-7 (siehe Anlage 5) werden im Bebauungsplan jedoch lediglich Grünflächen und Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt, so dass tiefgründigen Bodenaushübe in diesen Bereich nicht zu rechnen ist. Bei zukünftigen Baumaßnahmen sind die o.g. Empfehlungen dennoch zu berücksichtigen.

Im Rahmen der ebenfalls in dem o.g. Gutachten durchgeführten Untersuchung der Grundwasserkontamination wurde in einzelnen Bereichen – außerhalb des Plangebietes – eine signifikante Belastung festgestellt. Ein auf den Betrieb der Bahnlinie zurückzuführender Schaden ist nahezu auszuschließen, da sich die belastete Grundwassermessstelle bereits östlich der ehemaligen Bahnlinie und somit im Zustrom zum Bahngelände befindet. (vgl. Dr. Röhrs & Hermann, Gutachten zu orientierenden Untersuchungen im Bereich des ehemaligen Bahnhofs in Rodenberg, Pkt. 6.2 Belastung des Grundwassers, Stand: 14.04.2005)

### **Kampfmittel**

Die alliierten Luftbilder wurden ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

## **8 Denkmalschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel.: 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises

Schaumburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 9 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von rd. 1,82 ha und gliedert sich wie folgt:

Mischgebiet (MI- Gebiet)		10.500 m <sup>2</sup>
<i>davon Flächen für Stellplätze</i>	2.032 m <sup>2</sup>	
<i>davon Flächen für Stellplätze und Garagen</i>	821 m <sup>2</sup>	
<i>davon Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	1.262 m <sup>2</sup>	
Straßenverkehrsfläche		2.570 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“		1.743 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“		175 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche (Ö 1) mit der Zweckbestimmung: „Örtlicher Grünzug“ <i>davon Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	205 m <sup>2</sup>	608 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche (Ö 2) mit der Zweckbestimmung: „Örtlicher Grünzug“		2.624 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet gesamt</b>		<b>18.220 m<sup>2</sup></b>

## 10 Durchführung des Bebauungsplanes

### 10.1 Bodenordnung

Zur Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

### 10.2 Ver- und Entsorgung

#### Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Baugebiete erfolgt durch einen Anschluss an die in der „Deisterstraße“ und „Bahnhofstraße“ vorhandenen Trinkwasserversorgungsanlagen.

Die gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 für den Grundschutz des Gebietes bereitzustellende Löschwassermenge kann über die vorhandenen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) an den öffentlichen Wasserversorgungsanlagen sichergestellt werden. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405

aufgrund der zukünftigen Nutzung 2.800 bis 1.600 l/min für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

Der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises ist ein Nachweis über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung sowie ein Löschwasserplan (M 1:5.000 mit Angabe der jeweiligen Löschwassermenge) zusammen mit den sonstigen Planunterlagen im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu zustellen und rechtzeitig vor Erschließungsbeginn abzustimmen.

#### Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt im Trennsystem. Das Plangebiet wird an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Samtgemeinde Rodenberg angeschlossen.

#### Oberflächenentwässerung

Bei Neubauten ist auf der Grundlage der bisherigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes zur Vermeidung von immer häufiger auftretenden Hochwässern in der Vorflut auch weiterhin je angefangene 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche ein Rückhaltevolumen von 1 m<sup>3</sup> in Form offener Versickerungsmulden oder Zisternen auf den einzelnen Grundstücken anzulegen. Die Rückhalteeinrichtungen sind mit einem Überlauf anzulegen, der an den zentralen Regenwasserkanal anzuschließen ist.

Zudem sind die Flächen für landwirtschaftlichen Verkehr (LW) und die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ nur in Pflastermaterial mit einem Fugenanteil von mindestens 30 % der Fläche oder in wassergebundenem Material zulässig.

#### Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas übernimmt die für die Energieversorgung zuständige E.ON Westfalen Weser AG.

#### Kommunikationswesen

Das Plangebiet ist an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

Für einen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, Bischofskamp 25c, 31137 Hildesheim, so früh wie möglich, rechtzeitig vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Schaumburg sichergestellt.

### **10.3 Kosten**

Der Stadt Rodenberg entstehen durch die Durchführung des Bebauungsplanes folgende Kosten i.S.d. § 127 BauGB:

Öffentliche Verkehrsflächen	230.000,00 €
Grünanlagen	45.000,00 €
Abwasserbeseitigungsanlagen	65.000,00 €
<b>Insgesamt:</b>	<b>340.000,00 €</b>

## **Teil II Abwägung und Verfahrensvermerke**

### **1 Abwägung**

Im Rahmen der durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB wurden die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen vorgetragen und vom Rat der Stadt Rodenberg abgewogen. Aufgrund der ausführlich vorgetragenen Stellungnahmen und dazu ergangener Abwägungen wird zur Vermeidung von Wiederholungen und Interpretationsproblemen auf Kürzungen oder Umformulierungen der für die Abwägung relevanten Texte verzichtet. Zum besseren Verständnis ist die vom Rat der Stadt Rodenberg beschlossene Abwägung nachfolgend angefügt.

Fachbehörde	Stellungnahme in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
<b>Landkreis Schaumburg,</b> Schreiben vom 11.08.2010	<b>Belange des Naturschutzes</b> Gegenüber dem o.a. Vorhaben bestehen aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken.	Eine Abwägung ist nicht erforderlich.
	<b>Belange der Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft</b> Zu der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.  Aus Sicht der unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde ist die Altlastensituation in der Begründung ausreichend dargestellt worden.	Eine Abwägung ist nicht erforderlich.  Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Altlastensituation in der Begründung ausreichend dargestellt worden ist. <b>Ergebnis:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	<b>Belange der Wirtschaftsförderung und Regionalplanung</b> Aus Sicht der Raumordnung werden zu dem Entwurf (Stand 06/2010) der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Bahnhofstraße“ keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	Eine Abwägung ist nicht erforderlich.
	<b>Belange des Planungsrechtes</b> Aus Sicht des Planungsrechtes werden keine Anregungen vorgebracht.	Eine Abwägung ist nicht erforderlich.
	<b>Wasserverband Nordschaumburg,</b> Schreiben vom 11.08.2010	Das Plangebiet ist aufgrund der in der Vergangenheit notwendigen Versorgung weitestgehend erschlossen. Ein Leitungsverbund in südwestlicher Richtung = Bahnhofstraße ist aus Sicht der Versorgungssicherheit empfehlenswert. Die Ausführungen unter Ziffer 10.2 zum Löschwasserbedarf mit 2.800 Liter/Min (= 168 m <sup>3</sup> /h) bzw. 1.600 Liter/Min (= 96 m <sup>3</sup> /h) können aus unserem Leitungssystem im Planbereich nicht geliefert werden.



		<p>kann. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass zur Sicherung der Löschwasserversorgung auch Anlagen im unmittelbar östlich angrenzenden Gewerbegebiet zur Verfügung stehen.</p> <p><b>Ergebnis:</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p><b>Zentrale Polizeidirektion, Dezernat 55, -Kampfmittelbeseitigungsdienst-</b>, Schreiben vom 05.08.2010</p>	<p>Die alliierten Luftbilder wurden auf Ihren Antrag hin ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen <u>keine</u> Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches (siehe Vermerk(e) Kartenunterlage). Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel <u>keine</u> Bedenken. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Auswertung der alliierten Luftbilder keine Bombardierung innerhalb des Plangebietes ergeben hat. In die Begründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Die Ausführungen über das Verfahren im Falle des Auffindens anderer Kampfmittel bei Erdarbeiten werden ebenfalls nachrichtlich in die Begründung aufgenommen.</p> <p><b>Ergebnis:</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p><b>Handwerkskammer Hannover,</b> Wirtschaftsförderung, Schreiben vom 22.06.2010</p>	<p>Die o.g. Planungen haben wir eingehend geprüft. Anregungen und Bedenken werden unsererseits nicht vorgebracht.</p>	<p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>E.ON Westfalen Weser AG,</b> Schreiben vom 29.01.2009</p>	<p>Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen von uns keine Bedenken. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 26. April 2010.</p>	<p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich. In der Stellungnahme vom 26.04.2010 wurden ebenfalls keine Bedenken geäußert. Es wurde zudem darauf hingewiesen, dass die Versorgung mit elektrischer Energie sowie die Gasversorgung sichergestellt sind. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>GLL Hameln, Katasteramt Rinteln,</b> Schreiben vom 09.07.2010</p>	<p>Die Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hameln, Katasteramt Rinteln, hat keine Bedenken gegen die o.g. Bauleitplanung.</p>	<p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>



<b>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim,</b> Schreiben vom 08.07.2010	Aus der Sicht der von hier zu vertretenden Belange werden keine Bedenken oder Anregungen bezüglich des genannten Vorhabens vorgetragen.	Eine Abwägung ist nicht erforderlich.
---	---	---------------------------------------

## 2 Verfahrensvermerke

### Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Bahnhofstraße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, und der Begründung wurde ausgearbeitet vom

#### Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau

Krankenhäger Straße 12 - 31737 Rinteln

Telefon: 05751- 9646744 Telefax: 05751- 9646745

Rinteln, den 26.11.2010

Reinold

.....  
Planverfasser

Planungsbüro

**Matthias Reinold**

Dipl. - Ing. für Raum- u. Stadtplanung

Stadtplanung

Architektur

Ökologie



Krankenhäger Str. 12

31737 Rinteln

Telefon 05751-9646744

Telefax 05751-9646745

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 23.06.2010 die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Bahnhofstraße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Bahnhofstraße“, einschl. örtlichen Bauvorschriften, mit der Begründung hat vom 13.07.2010 bis 12.08.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich ausgelegen.

Rodenberg, den 26.11.2010

Der Stadtdirektor

Heilmann

.....

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rodenberg hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Bahnhofstraße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, nach Prüfung der Hinweise und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.11.2010 als Satzung (§ 10 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB) sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Rodenberg, den 26.11.2010

Der Stadtdirektor

Heilmann

.....

## Anlage 1: Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen

### Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Betula pendula	Hängebirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

### Mittel- bis kleinkronige Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

### Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

## Anlage 2: Sortenliste für typische und bewährte Obstgehölze

<b>Sorte</b>	<b>Bemerkung</b>
<b>Äpfel</b>	
Krügers Dickstiel	-
Danziger Kantapfel	-
Kaiser Wilhelm	-
Baumanns Renette	-
Goldparmäne	für geschützte Lagen
Kasseler Renette	-
Adersleber Calvill	-
Finkenwerder Herbstprinz	-
Halberstädter Jungfernapfel	-
Schöner von Nordhausen	-
Biesterfeld Renette	-
Schwöbersche Renette	-
Sulinger Grünling	-
Bremer Doorapfel	-
<b>Birnen</b>	
Bosc's Flaschenbirne	robust, reichtragend, sonnige Standorte
Clapps Liebling	reichtragend, nicht windfest, Frühbirne
Gellerts Butterbirne	relativ robust, auch ärmere Böden, windgeschützt
Gräfin v. Paris	für warme Lagen
Gute Graue	auch für ärmere Böden, relativ frostfest
Gute Luise	-
Köstliche von Charneux	-
Pastorenbirne	gut für Hochstämme, auch ärmere Böden, windfest
Rote Dechantsbirne	-
<b>Kirschen</b>	
Dolleseppler	früh reichtragend, gute Schüttelfähigkeit, Brennkirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche	gute Süßkirsche, spät reichtragend
Schattenmorelle	dunkle Sauerkirsche, früh reichtragend, nicht für
Hochstämme,	anfällig für Monilia
<b>Pflaumen, Renecloden, Mirabellen</b>	
Frühzwetsche	vielseitig verwendbar
Hauszwetsche	reichtragend, robust, vielseitig verwendbar
Nancy Mirabelle	reichtragend, robust, vielseitig verwendbar
Ontariopflaume	-
Qullins Reneclode	frühe aber unregelmäßige Erträge
Wangenheimer	reichtragend, robust,
<b>Walnuss</b>	
Diverse Sorten	-

## **Anlage 3: Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung nachrichtliche Darstellung aus dem Ursprungsbebauungsplan**

### **Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung**

#### **§ 1 Dächer**

1. Es sind nur Gebäude mit geneigten Dächern zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 38° betragen und darf 50° nicht überschreiten. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen und Dachaufbauten sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
2. Als Dacheindeckung bei geneigten Dächern sind nur rote und rotbraune Dachpfannen zulässig. Als Rot bzw. Rotbraun im Sinne dieser Vorschrift gelten die folgenden Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR:

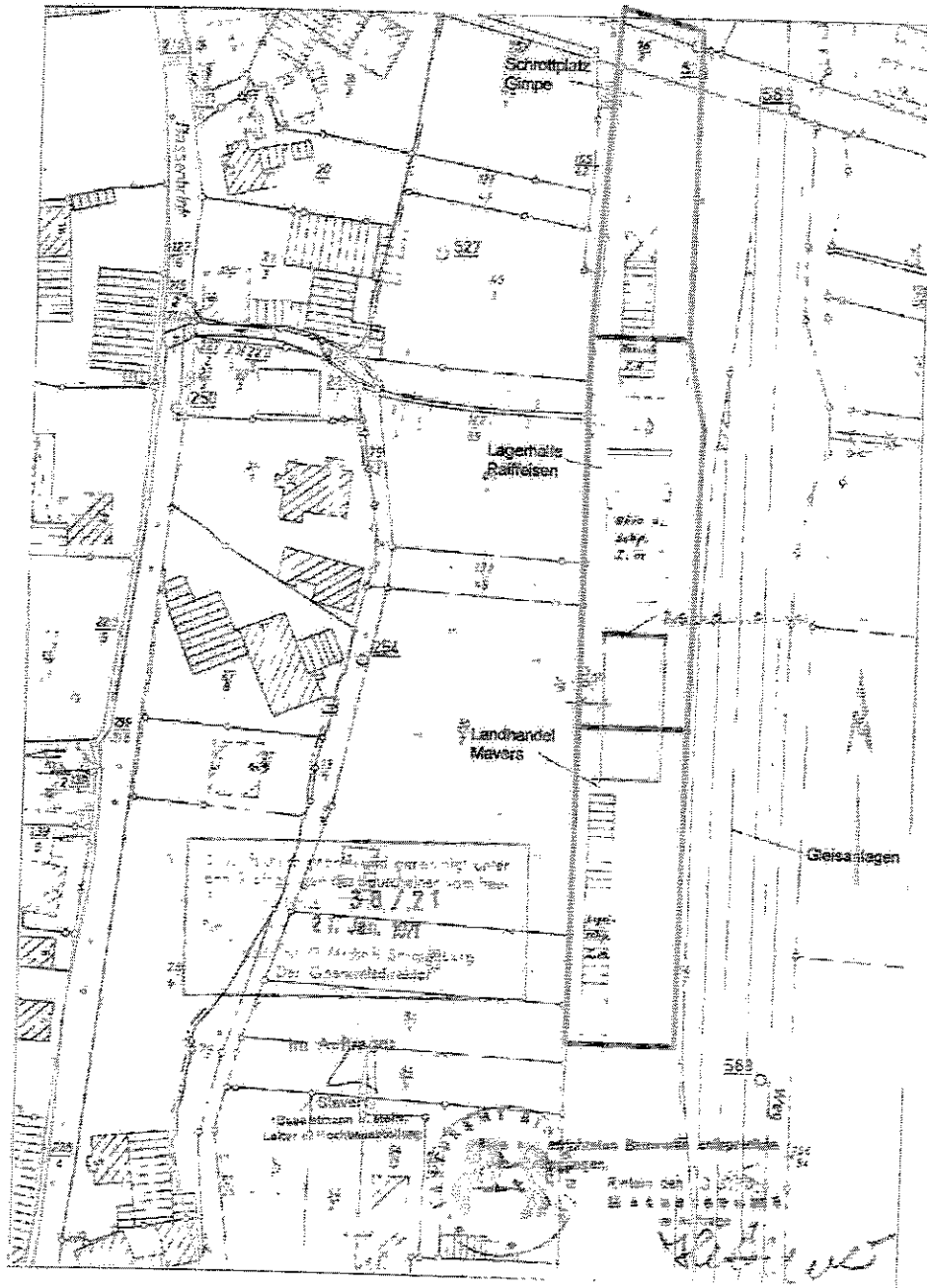
Von 2001 (Rotorange) bis 2002 (Blutorange), von 3000 (Feuerrot) bis 3003 (Rubinrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Korallenrot); 3009 (Oxidrot) bis 3011 (Braunrot), 8004 (Kupferbraun) und 8012 (Rotbraun). Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

#### **§ 2 Einfriedungen**

1. Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen und öffentlichen Wege sowie im Bereich zwischen der Straßen- und Wegegrundstücksgrenze und der nächstgelegenen Baugrenze auf dem Baugrundstück dürfen nur als lebende Hecke errichtet werden.
2. Die Höhe der in Abs. 1 genannten Einfriedungen darf 0,80 m, bezogen auf die Oberkante der Erschließungsstraße bzw. des öffentlichen Weges, nicht überschreiten.
3. Nadelgehölze sind für Einfriedungen nicht zulässig.

## Anlage 4: Lageplan (aus Bauakte AZ 60.671-Rodg. 55-70)

(aus: Dr. Röhrs & Herrmann, Gutachten zur orientierenden Untersuchung im Bereich des ehemaligen Bahnhofs in Rodenberg, 2005)



0 m 20 m

**Dr. R. Röhrs & Herrmann**  
 Ingenieurbüro für  
 in Planung, Architektur und Bautechnik  
 www.roehrs-herrmann.de  
 Tel. 0391-4545-0  
 Fax: 0391-4545-20

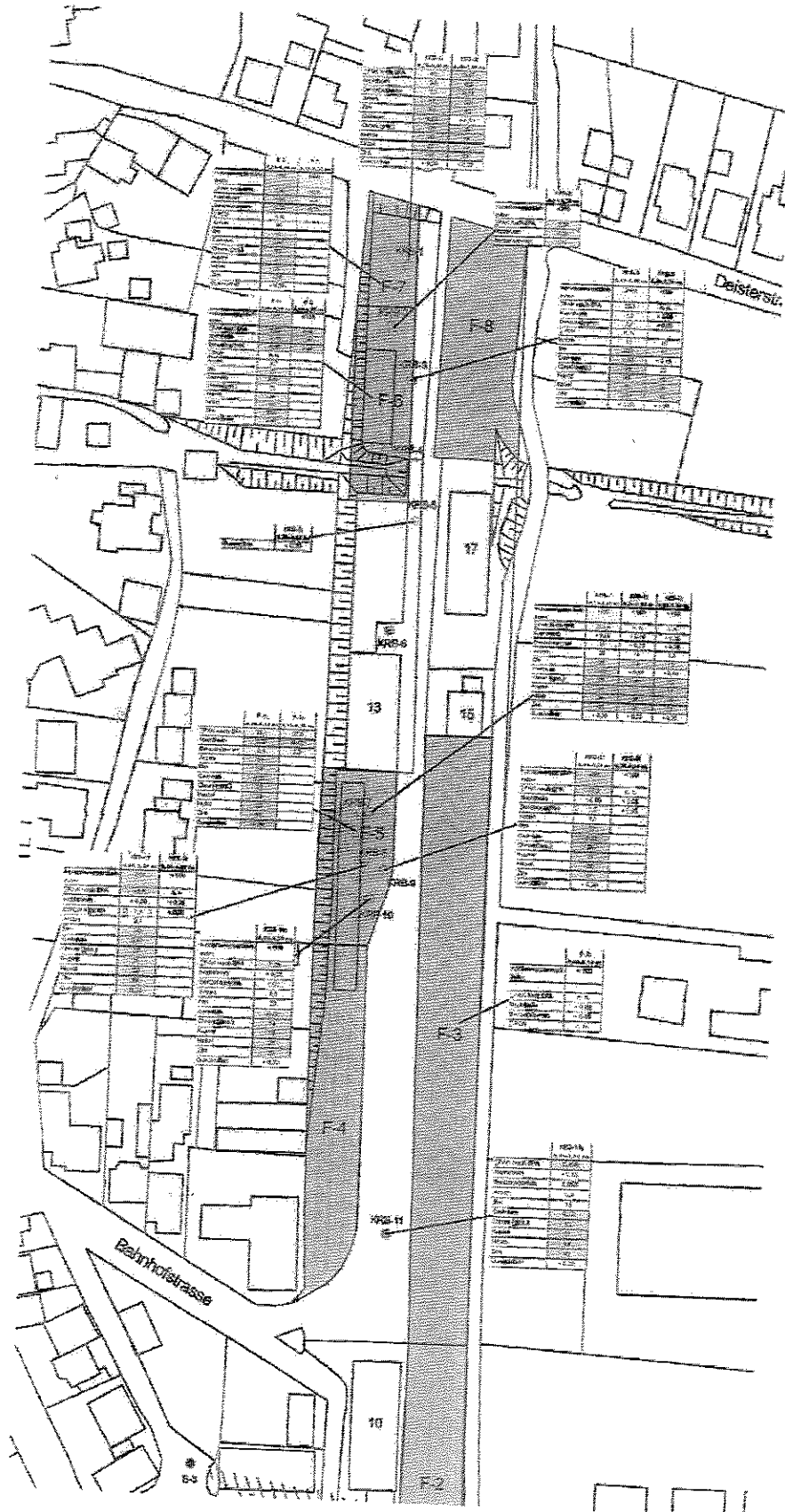
**Lageplan**  
 (aus Bauakte AZ 60.671-Rodg. 55-70)

Bezirk: Landkreis Schaumburg  
 Projekt: Bahnhof Rodenberg

Maßstab: Lageplan 1:1.000	Maßstab der Anlage: 1:1.000	Maßstab der Vorstudie: 1:1.000	Blatt Nr.: 019-032	Blatt: 3
------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	-----------------------	-------------

## Anlage 5: Auszug aus dem Lageplan (Anhang 4)

(aus: Dr. Röhrs & Herrmann, Gutachten zur orientierenden Untersuchung im Bereich des ehemaligen Bahnhofs in Rodenberg, 2005)



## Anlage 6: Prüfformular zur überschlägigen Prüfung des Einzelfalls zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Bahnhofstraße“

Gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde eine überschlägige Prüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Anlage 2 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Vorprüfung sind nachfolgend dargestellt.

Kriterien der Anlage 2 zum BauGB (Vorprüfung des Einzelfalls)	Überschlägige Beschreibung der auf das Vorhaben zutreffenden Merkmale	Merkmale der Auswirkungen [Anlage 2 Nr. 2.1-2.5 BauGB]*									
		Wahrscheinlichkeit	Dauer, Häufigkeit	Umkehrbarkeit	Kumulativwirkungen	Grenzüberschreitender Charakter	Risiken (z. B. Unfälle)	Umfang, räumliche Ausdehnung	Bedeutung + Sensibilität	Überschreit. von Umw.qual.-normen + Grenzwerten	
<b>1. Merkmale des Bebauungsplans [Anlage 2 Nr. 1 BauGB]</b> Insbesondere in Bezug auf:											
1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes werden keine Vorhaben, die die Kriterien gem. Anlage 1 UVPG erfüllen zugelassen.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Der Bebauungsplan bezieht sich auf einen im Innenbereich gelegenen Geltungsbereich und auf die Neuordnung von bereits bebauten Flächen im Nahbereich bereits vorhandener Misch- und Wohnnutzungen. Andere Pläne und Programme, insbesondere Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes, werden nicht beeinflusst.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	



Kriterien der Anlage 2 zum BauGB (Vorprüfung des Einzelfalls)	Überschlägige Beschreibung der auf das Vorhaben zutreffenden Merkmale	Merkmale der Auswirkungen [Anlage 2 Nr. 2.1-2.5 BauGB]*								
		Wahrscheinlichkeit	Dauer, Häufigkeit	Umkehrbarkeit	Kumulativwirkungen	Grenzüberschreitender Charakter	Risiken (z. B. Unfälle)	Umfang, räumliche Ausdehnung	Bedeutung + Sensibilität	Überschreit. von Umw.qual.-normen + Grenzwerten
1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Die vorliegende Bauleitplanung trägt zu einer baulichen Folgenutzung des in Rodenberg gelegenen Geländes bei. Hiermit wird ein Beitrag zur Innenentwicklung gem. § 1 a Abs. 2 BauGB geleistet, womit in besonderer Weise zu einer nachhaltigen Entwicklung des Ortsteiles beigetragen wird.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	<p>Da sich die bislang ausgeübte Nutzung durch diesen B-Plan nicht wesentlich verändern wird, wird auch zukünftig von einem verträglichen Nebeneinander des nördlich angrenzenden WA-Gebietes und dem verbleibenden MI-Gebiet ausgegangen (Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme). Das Gleiche gilt für das östlich an das MI-Gebiet angrenzende GE-Gebiet. Das Nebeneinander von WA- und MI-Gebieten sowie von MI- und GE-Gebieten wird planungsrechtlich als grundsätzlich möglich erachtet, so dass im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung gemäß dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme auf ein verträgliches Nebeneinander hingewirkt werden muss.</p> <p>Die Nutzung einschränkende Festsetzungen sind innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Bahnhofstraße“ daher nicht erforderlich.</p> <p>In der Vergangenheit sind aus der Nachbarschaft des Plangebietes keine Nutzungskonflikte in Form von Lärm-, Abgas-, Geruchs- oder Staubimmissionen</p>	0	0	0	0	0	0	0	-	

Kriterien der Anlage 2 zum BauGB (Vorprüfung des Einzelfalls)	Überschlägige Beschreibung der auf das Vorhaben zutreffenden Merkmale	Merkmale der Auswirkungen [Anlage 2 Nr. 2.1-2.5 BauGB]*								
		Wahrscheinlichkeit	Dauer, Häufigkeit	Umkehrbarkeit	Kumulativwirkungen	Grenzüberschreitender Charakter	Risiken (z. B. Unfälle)	Umfang, räumliche Ausdehnung	Bedeutung + Sensibilität	Überschreit. von Umw.qual.-normen + Grenzwerten
	bekannt geworden.									
	Für den B-Plan ausgehende Verkehrslärmemissionen werden durch die im Plangebiet hinzukommenden Nutzungen derzeit für ein Mischgebiet als nicht erheblich beurteilt, da eine Durchgangsverkehre vermieden werden, sodass es zu keiner zusätzlichen Belastung kommt. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist auf die Einhaltung der für MI-Gebiete zulässigen Orientierungswerte der städtebaulichen Planung gem. DIN 18005 (tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)) zu achten.									
	Für Teilbereiche des B-Plangebietes besteht im Bereich des ehemaligen Bahnhofs ein Altstandort (Nr. 257.032.5.902.0013), welcher im Altlastenkataster des Landkreises Schaumburg erfasst ist. Die betroffenen Flächen beziehen sich auf Bereiche, die innerhalb des B-Planes als Grünfläche und Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt, so dass mit tiefgründigen Bodenaushüben in diesen Bereichen nicht zu rechnen ist. Vor dem Hintergrund der wasserrechtlichen Maßnahmenswellenwerte als auch der abfallrechtlichen Behandlung des Bodens, ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung eine entsprechende Planung zu berücksichtigen.	X	O	X	X	O	O	X	X	O

Kriterien der Anlage 2 zum BauGB (Vorprüfung des Einzelfalls)	Überschlägige Beschreibung der auf das Vorhaben zutreffenden Merkmale	Merkmale der Auswirkungen [Anlage 2 Nr. 2.1-2.5 BauGB]*									
		Wahrscheinlichkeit	Dauer, Häufigkeit	Umkehrbarkeit	Kumulativwirkungen	Grenzüberschreitender Charakter	Risiken (z. B. Unfälle)	Umfang, räumliche Ausdehnung	Bedeutung + Sensibilität	Überschreit. von Umw.qual.-normen + Grenzwerten	
1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	keine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>2. Merkmale der voraussichtlich betroffenen Gebiete [Anlage 2 Nr. 2.6 BauGB]</b> Insbesondere in Bezug auf:											
2.6.1 im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete	keine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	keine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	keine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	keine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	keine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Kriterien der Anlage 2 zum BauGB (Vorprüfung des Einzelfalls)	Überschlägige Beschreibung der auf das Vorhaben zutreffenden Merkmale	Merkmale der Auswirkungen [Anlage 2 Nr. 2.1-2.5 BauGB]*									
		Wahrscheinlichkeit	Dauer, Häufigkeit	Umkehrbarkeit	Kumulativwirkungen	Grenzüberschreitender Charakter	Risiken (z. B. Unfälle)	Umfang, räumliche Ausdehnung	Bedeutung + Sensibilität	Überschreit. von Umw.qual.-normen + Grenzwerten	
2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes	keine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.6.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	keine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	keine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	keine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

\* Eintragung in Spalten nach folgendem Schema:

X = trifft zu

O = trifft möglicherweise zu

- = trifft nicht zu

**Ergebnis der überschlägigen Einschätzung im Hinblick auf die Erheblichkeit der möglichen Umweltauswirkungen:**

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten [→ keine UVP notwendig]	<b>X</b>
Erhebliche Auswirkungen können nicht ausgeschlossen werden [→ UVP erforderlich]	
Erhebliche Auswirkungen sind zu erwarten [→ UVP erforderlich]	

**Begründung:**

Die vorliegende 1. Änderung des B-Planes Nr. 33 „Bahnhofstraße“ trägt zur Innenentwicklung des Ortes Rodenberg bei, indem für das hier befindliche Gelände eine bauliche Umstrukturierung ermöglicht wird. Die Änderung des Bebauungsplanes führt nach Prüfung des Einzelfalls und der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die auf das zukünftige Mischgebiet einwirkenden Belastungen durch den Altstandort (Nr. 257.032.5.902.0013) sind im B-Plan entsprechend gekennzeichnet und im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu beachten. Auf die Empfehlungen des „Gutachten zu orientierenden Untersuchungen im Bereich des ehemaligen Bahnhofes in Rodenberg“ (Büro Dr. Röhrs & Herrmann, 2005) wird hingewiesen. Bei Berücksichtigung der Empfehlungen des Gutachtens wird davon ausgegangen, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.