

Bauleitplanung der Stadt Rodenberg Samtgemeinde Rodenberg - Landkreis Schaumburg

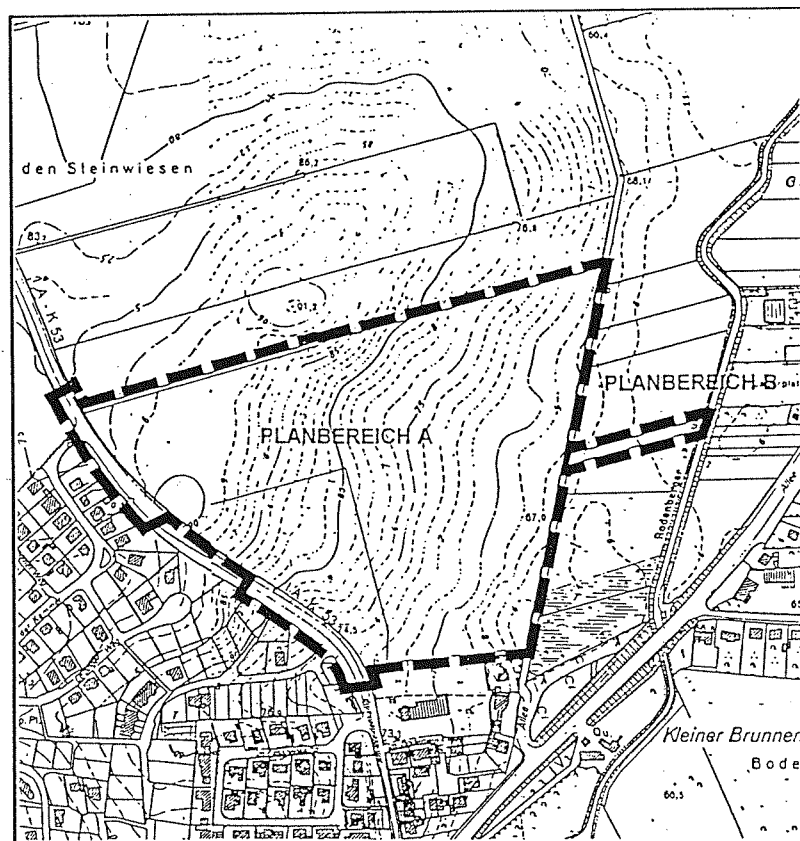
Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

B-Plan Nr. 35 A

"Steinriesen"

Stadt Rodenberg

einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung
einschl. Aufhebung des B-Planes Nr. 38 "Steinriesen"
und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 35 "Steinriesen"



Urschrift

Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung
31840 Hess. Oldendorf - Kleinenwieden 45
Telefon 05152-1566 - Telefax 05152-51857

Gliederung

1. Grundlagen

2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen

3. Aufgaben des Bebauungsplanes

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

4.2 Zustand des Plangebietes

4.3 Allgemeine Ziele und Zwecke

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bauliche Nutzung

5.2 Verkehrsflächen

5.3 Kinderspielplatz

5.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

5.5 Belange des Umweltschutzes

5.5.1 Belange von Natur und Landschaft

5.5.2 Immissionsschutz

5.5.3 Altlasten

6. Daten zum Plangebiet

7. Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

7.2 Ver- und Entsorgung

7.3 Kosten für die Gemeinde

8. Abwägung

9. Verfahrensvermerke

1. Grundlagen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt für den hier in Rede stehenden Planbereich zum gegenwärtigen Zeitpunkt Wohnbauflächen dar (Planbereich A). Für den Planbereich B stellt der wirksame FNP der Samtgemeinde Rodenberg Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Grünflächen dar. Die getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg einschließlich seiner wirksamen Änderungen entwickelt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkrafttreten am 27.01. 1990 zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl I S. 466) erstellt worden.

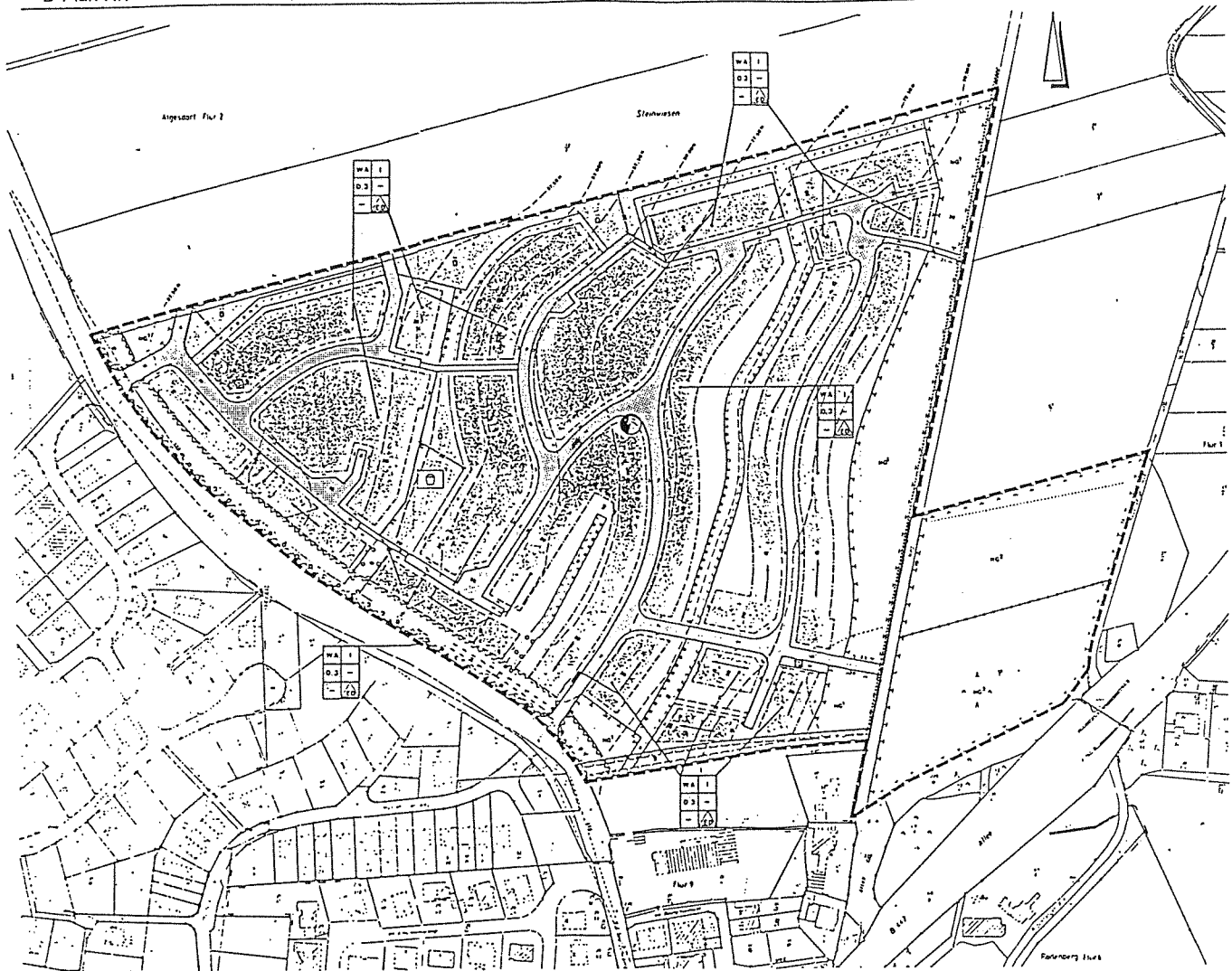
Der räumliche Geltungsbereich dieses B-Planes wird durch die Planbereiche A und B gebildet.

2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen

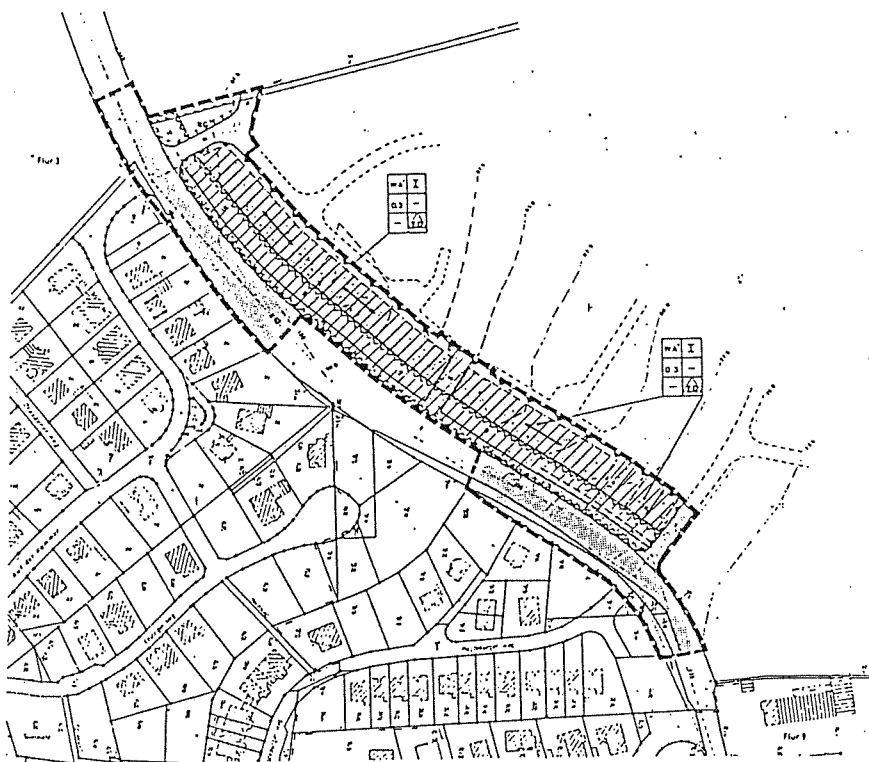
Der Bauleitplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Ziele und Zwecke dieses B-Planes sind mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar, da es sich lediglich um die Überarbeitung eines schon festgesetzten Baugebietes handelt. Eine Ausdehnung der Ursprungsbebauungspläne Nr. 35 und Nr. 38 hinsichtlich der darin bereits festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete ist nicht beabsichtigt.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 35 A "Steinriesen" erstreckt sich auf Teilflächen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 35 "Steinriesen" (mit Ausnahme der Kompensationsflächen östlich der Wegeparzelle Flst. 70) und vollständig auf den räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 38 "Steinriesen". Insofern werden die durch den neuen B-Plan Nr. 35 A überlagerten Festsetzungen der v. g. Ursprungsbebauungspläne ersetzt. Nachfolgend sind die von dem B-Plan Nr. 35 A "Steinriesen" betroffenen rechtsverbindlichen Planbereiche (B-Plan Nr. 35 und Nr. 38) zur besseren Übersicht dargestellt.



Übersichtsplan Nr. 35 "Steinriesen"



Übersichtsplan Nr. 38 "Steinriesen"

3. Aufgaben 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.

Daher 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.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 35 A "Steinriesen", Stadt Rodenberg, wird wie folgt begrenzt.

Planbereich A:

Im Norden: durch die südliche und teilweise westliche Grenze des Flst. 38/2.

Im Osten: durch die westliche Grenze des Flst. 70.

Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flst. 47/17 und durch die nordwestliche Grenze der K 53 sowie durch eine gedachte Verlängerung der Grenze des Flst. 49/8.

Im Westen: durch die nordöstlichen Grenzen der Flst. 49/8, 48/15, 48/14, 48/52, 48/31, 48/32 sowie der nordöstlichen Grenze der K 53 und nordöstlichen Grenze der Flst. 74, 73, 72, 71, 70/3, 70/1, 117/1 sowie der westlichen Grenze der K 53.

Planbereich B:

Der Planbereich B wird aus einer östlich der Wegeparzelle 70 gelegenen und 9 m x 140 m umfassende Teilfläche des Flst. 41/7 gebildet.

4.2 Zustand des Plangebietes

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses B-Planes liegenden Flächen werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt bzw. befinden sich in der Bauvorbereitung bzw. Bauvorbereitung. Teilflächen dieses B-Planes stellen sich als Flächen der vorhandenen K 53 und als Plan- bzw. Baustraße dar. Darüber hinaus befindet sich auf der Parzelle Flst. 236/1 eine Umspannstation des Energieversorgungsunternehmens. Im östlichen Bereich dieses Plangebietes sind bereits die Grundstrukturen der dort vorgesehenen Rückhaltebecken erkennbar.

4.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Im Rahmen der konkreten Realisierung der Ursprungsbebauungspläne Nr. 35 und Nr. 38 "Steinriesen", hat sich gezeigt, daß in einzelnen Bereichen der B-Pläne Korrekturen und Ergänzungen der dort getroffenen Festsetzungen (Lage der Baugrenzen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie öffentliche Verkehrsflächen) erforderlich werden.

Die Korrekturen sind erforderlich, um die Erschließung und Erreichbarkeit zukünftiger Grundstücksflächen wirtschaftlich zu gewährleisten und um insbesondere die erkennbaren und konkret vorhandenen Wohnraumbedürfnisse und Grundstücksansprüche der pot. Bewohner und Bauherren angemessen zu berücksichtigen.

Dabei ist es das städtebauliche Ziel dieser B-Planung die o. g. Korrekturen und Anpassungen derart vorzunehmen, daß das städtebauliche Gesamtkonzept der Ursprungsbebauungspläne erhalten bleibt. Weitergehende Konflikte mit öffentlichen Belangen (Wasserwirtschaft, Natur- und Landschaftsschutz etc.) sollen vermieden werden. Ebenfalls sollen die vorhandenen Eigentumsverhältnisse, die sich zwischenzeitlich durch Grunderwerb ergeben haben, angemessen berücksichtigt werden.

Die erforderlich werdenden Änderungen und Ergänzungen resultieren einerseits aus den sich aus der Topographie des Planbereiches ergebenden erhöhten Anforderungen, an die Stellung und Gestaltung der zukünftigen baulichen Anlagen. In diesem Zusammenhang sind z. T. die überbaubaren Grundstücksflächen ausgedehnt worden, um eine angemessene bauliche Gestaltung und Ausnutzung der betroffenen Grundstücke zu gewährleisten. Neben der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen trifft dies u. a. auch für die Überarbeitung der Höhenfestsetzungen bzgl. der zukünftigen baulichen Gestaltung der Gebäude zu, so daß nunmehr noch differenzierter auf die Höhenentwicklung der Gebäude eingegangen wird.

Andererseits sind Änderungen und Anpassungen durch die Verlegung von Versorgungsleitungen erforderlich geworden, die sich aufgrund der Lage und Nähe zu bebaubaren Grundstücken nicht unerheblich auf das städtebauliche Konzept bzw. die Nutzung von Grundstücken auswirken können (Gasleitung).

Da es sich bei den Ursprungsbebauungsplänen Nr. 35 und Nr. 38 um ein einheitliches städtebauliches Konzept "eines" Baugebietes handelt, sind die aus Gründen des Immissionsschutz vormals getrennt aufgestellten B-Pläne Nr. 35 und Nr. 38 zu einem B-Plan Nr. 35 A zusammengefaßt worden. Hiervon ausgenommen bleiben die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 35 im Nahbereich der Rodenberger Aue festgesetzten Kompensationsflächen (NG 2 und NG 3). Diese Flächen bedürfen keiner bauplanungsrechtlichen oder städtebaulichen Änderung und bleiben daher als solche baurechtlich existent; dies entspricht auch dem planerischen Gebot der Zurückhaltung.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bauliche Nutzung

Auf der Grundlage der Ursprungsbebauungspläne Nr. 35 und Nr. 38 „Steinriesen“, Stadt Rodenberg, gelten für den Bereich des B-Planes Nr. 35 A die dort getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung unverändert weiter. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, daß die textlichen Festsetzungen der Ursprungsbebauungspläne Nr. 35 und Nr. 38 ebenfalls unverändert übernommen wurden und diese somit auch im Bereich des B-Planes Nr. 35 A "Steinriesen" die gleiche planungsrechtliche Wirkungen erzeugen.

Um jedoch einen Gesamtüberblick über die nunmehr im B-Plan Nr. 35 A getroffenen Festsetzungen zu gewährleisten, sind nachfolgend und in Kurzform nochmals Aussagen über die festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung aufgeführt:

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 35 A "Steinriesen" wird für die dort festgesetzten "Bauflächen"

- ein **Allgemeines Wohngebiet**
- die **Zahl der Vollgeschosse auf 1**
- die **Grundflächenzahl auf 0,3** und
- eine **Einzel- und Doppelhausbebauung als Bauweise** festgesetzt.

Das im B-Plan parallel zur K 53 festgesetzte **WA*-Gebiet** resultiert aus der Nähe der Kreisstraße und den daraus erforderlich werdenden Festsetzungen zum Lärmschutz an Gebäuden (vgl. Kap. Immissionsschutz).

Innerhalb der festgesetzten **WA/WA* - Gebiete** sind folgende Einrichtungen zulässig:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden-, Schank- und Speisewirtschaften
3. Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Einrichtungen sind nicht zulässig:

1. Nicht störende Handwerksbetriebe
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
4. Anlage für Verwaltung
5. Gartenbaubetriebe
6. Tankstellen

Der Ausschluß der Nutzungen erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 6 i. V. m. § 4 BauNVO.

Der Nutzungsausschluß soll auch in diesem B-Plan - wie auch in den Ursprungsbebauungspläne Nr. 35 und Nr. 38 - die Entstehung eines homogenen und weitestgehend von Immissionen freigehaltenen Wohnbereiches gewährleisten.

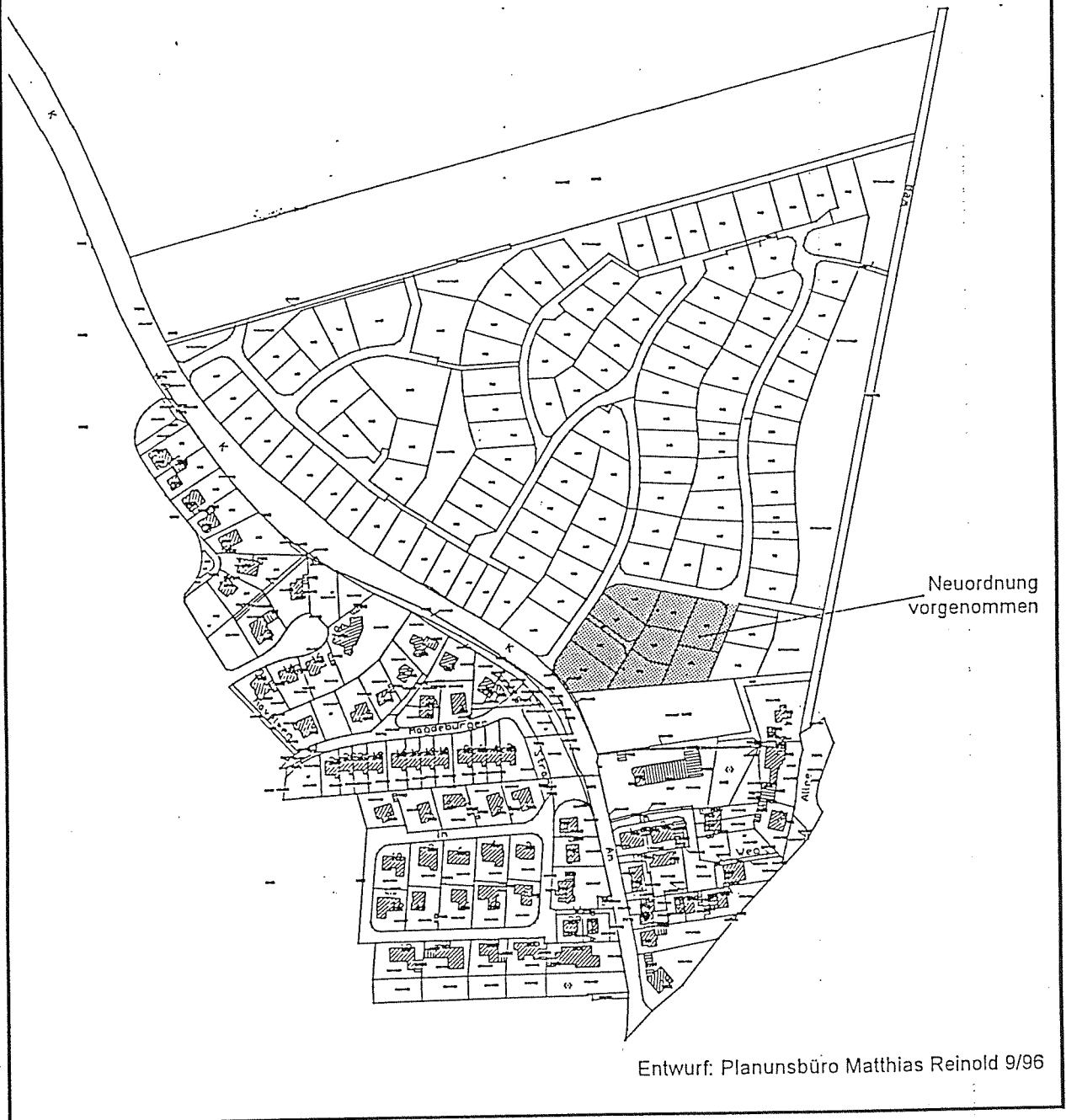
Im Vergleich zu den Ursprungsbebauungsplänen Nr. 35 und Nr. 38 sind innerhalb dieses B-Planes die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen erweitert worden.

Die nunmehr vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen lassen eine an die Topographie des Baugebietes ausgerichtete individuelle Grundstücksausnutzung und bauliche Gestaltung zu. Aufgrund der z. T. kurvenförmig festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und der vorhandenen Hanglage sind schmalere Grundstücksfronten zu erwarten, die dazu führen, daß genügend rückwärtiger Ausweichraum für die Gebäudegestaltung zur Verfügung gestellt werden muß. Im Rahmen der Realisierung des Baugebietes "Steinriesen" haben sich die Anforderungen und Wünsche der pot. Bauherren derart konkretisiert, daß aufgrund der starken Nachfrage nach überwiegend kleinerer Grundstückspartellen eine Anpassung der überbaubaren Flächen und z. T. angrenzender "Pflanzstreifen" erforderlich geworden ist. Dies führt aufgrund der den Höhenlinien angepaßten Festsetzung der Straßen und Grünstreifen zu z. T. tiefen Baugrundstücken mit schmalen Fronten (rd. 18 m), so daß auch die örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Stellung der baulichen Anlagen angepaßt worden sind (vgl. Kap. örtliche Bauvorschriften über Gestaltung).

Darüber hinaus ist im südlichen Planbereich (nordöstlich an die dort festgesetzte NG 1 - Fläche), u.a. auch aufgrund der in diesem Bereich zu berücksichtigenden Ver- und Entsorgungsleitungen, eine städtebauliche Neuordnung vorgesehen. Das dem Ursprungsplan in diesem Bereich zugrunde liegende städtebauliche Konzept basierte u. a. auf die Schaffung größerer Grundstückseinheiten. Im Rahmen der Realisierung der B-Pläne Nr. 35 und Nr. 38 "Steinriesen" haben sich jedoch die Anforderungen an diese städtebauliche Einheit derart konkretisiert, daß durch die Gestaltung und Ausformung kleinerer Grundstückseinheiten nunmehr eine bauliche Verdichtung beabsichtigt ist. Auf der Grundlage des konkret erkennbar gewordenen städtebaulichen Konzeptes sind die Baugrenzen neu festgesetzt worden. Die Erschließung der neuen Grundstücksflächen erfolgt von der vorhandenen Planstraße als auch von der in südöstlicher Richtung abzeigenden Stichstraße.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der städtebaulichen Motivation der v. g. Neuordnung ist die beabsichtigte Parzellierung angefügt.

Parzellierungsplan Baugebiet "Steinriesen", Stadt Rodenberg



5.2 Verkehrsflächen

Aus den Ursprungsbebauungsplänen Nr. 35 und Nr. 38 „Steinriesen“ wurden die darin festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen nahezu vollständig übernommen.

Das Erschließungskonzept des Baugebietes "Steinriesen" bleibt mit den Anbindungen an die K 53 in Höhe des Magdeburger Weges und der Straße Auf der Kammer erhalten. Für diese Anbindungsbereiche ist auf der Grundlage eines mit dem Straßenbauamt Hameln abgestimmten Konzeptes schon im B-Plan Nr. 38 eine bauplanungsrechtliche Sicherung der geplanten Straßenbaumaßnahmen (Schaffung von Abbiegespuren) erfolgt, das zur Darlegung eines vollständigen städtebaulichen Konzeptes auch in den B-Plan Nr. 35 A einbezogen worden ist. Auf die Ausführungen des Kap. 5.2 "Verkehrsflächen" der Begründung zum B-Plan Nr. 38 sei in diesem Zusammenhang hingewiesen.

In dem städtebaulich neu geordneten südlichen Teilbereich dieses B-Planes, ist zur Erschließung der zukünftig rückwärtigen Grundstücksflächen eine 4 m breite Stichstraße zusätzlich festgesetzt. Die Breite ist hinsichtlich des schonenden Umganges mit Grund und Boden ebenfalls sparsam festgesetzt. Dieser Erschließungsansatz ist realistisch, da von diesem Stichweg lediglich zwei Grundstücke erschlossen werden.

Die jeweiligen Parzellenbreiten der in diesen B-Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Im übrigen bleibt die Lage der im B-Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen einschl. der Orientierung an vorhandene Höhenlinien (zur Vermeidung von extremen Steigerungen oder Gefälle) erhalten. Die Lage und Dimensionierung der Wendeanlage bleibt ebenfalls an den jeweiligen Endpunkten erhalten, so daß in diesen Bereichen nahezu hofartige Situationen entstehen können.

Fußwege

Durch die nunmehr beabsichtigte Parzellierung des Baugebietes ist eine geringfügige nördliche Verschiebung des nördlich des Spielplatzes im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Fußweges erforderlich geworden. Die v. g. Änderung ist als geringfügig zu bezeichnen, da das städtebauliche Gesamtkonzept dieses Baugebietes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Bauverbotszone

Parallel zur K 53 ist gem. § 24 NStrG ein Flächenstreifen als "Bauverbotszone" festgesetzt, so daß die zur K 53 orientierten Baugrenzen des festgesetzten WA-Gebietes einen Abstand von 20 m zur nächsten Fahrbahnkante der K 53 einhalten. Entlang der westlichen Grenze des Baugebietes bzw.

entlang der östlichen Grenze der K 53 sind jeweils, bis in die Einmündungsbereiche der Planstraße in die K 53 hinein, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Sichtdreiecksflächen

In den jeweiligen Einmündungsbereichen der Planstraßen in die K 53 sind in Abhängigkeit der auf der K 53 zulässigen Geschwindigkeit Sichtdreiecksflächen festgesetzt. Auf diesen Flächen sind sichtbehindernde bauliche Anlagen und Bewuchs über 0,80 m nicht zulässig.

5.3 Kinderspielplatz

In Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan wird die Parzelle der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ebenfalls unverändert übernommen. Das städtebauliche Gesamtkonzept des B-Planes Nr. 35 A führt nicht zu weitergehenden Anforderungen, die aus dem Nds. Spielplatzgesetz abgeleitet werden könnten.

5.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Das Plangebiet befindet sich in der nördlichen Ortsrandlage der Stadt Rodenberg und im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Die vorhandene topographische Situation (Hanglage) hat besonderen Einfluß auf das zukünftige Erscheinungsbild des neuen Siedlungsabschnittes. Alle gestaltwirksamen baulichen Maßnahmen einschl. der Pflanzungen haben nicht nur kleinräumigen - plangebietsinternen - Einfluß, sondern wirken über die Gestaltung des Straßenbildes etc. hinaus auf das ganze Stadtbild.

Aufgrund dieser aus Sicht der Ortsbild- und Landschaftspflege besonders sensiblen städtebaulichen Situation, sind an zukünftige Baukörper besondere Auflagen im Hinblick auf das Einfügen, d.h. insbesondere an die Höhe der baulichen Anlagen sowie der Dachform und -farbe einschl. der Einfriedungen zu stellen. Die innerhalb dieses B-Planes formulierten Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung orientierten sich an die in den Ursprungsbebauungsplänen Nr. 35 und 38 festgesetzten ÖBV's, damit eine homogene Siedlungsentwicklung innerhalb des gesamten Baugebietes Steinreisen gewährleistet wird. Im Rahmen der Durchführung der schon genannten Ursprungsbebauungsplänen Nr. 35 und 38 haben sich aufgrund der vorhandenen und z. T. abweichenden Höhenentwicklung Probleme bei der Handhabung der festgesetzten Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude ergeben, die im Rahmen des B-Planes Nr. 35 A ausgeräumt werden sollen. In diesem Zusammenhang ist beabsichtigt, daß eine weitestgehende,

sinnvolle Gestaltung und Grundstücksausnutzung zugunsten der pot. Bauherren und in Abhängigkeit der jeweiligen vorhandenen Höhen erfolgen soll.

Die Festsetzungen sollen für die Gestaltung neuer Gebäude einen Rahmen setzen, wie er bis vor einigen Jahrzehnten durch übliche Materialien und Bautraditionen gesetzt war und erkennbar ist. Insbesondere sollen damit folgende Ziele erreicht werden:

- o **Harmonisches Einfügen und Unterordnen der geplanten Neubebauung in die vorhandene Hanglage.**
- o **Sensible Integration des Siedlungsabschnittes in das Orts- und Landschaftsbild**
- o **Rücksicht auf den landschaftlich reizvollen als auch sensiblen Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft.**

Die Festsetzung betreffen die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, die an das traditionelle Ortsbild anknüpfen. Untypische und daher störende Bauformen sowie Materialien sollen ausgeschlossen werden. Das Errichten von individuellen Haustypen wird jedoch ermöglicht und gefördert. Der Gestaltungsrahmen läßt ebenfalls noch Spielraum, wenn eine unzumutbare Belastung einzelner entstehen würde, auch wenn diese nicht aus dem traditionellen Ortsbild abgeleitet werden können. Dieser Ausnahmetatbestand soll insbesondere innerhalb dieses Planbereiches dann Berücksichtigung finden, wenn Gebäude und Bauformen gewählt bzw. errichtet werden, die sich aufgrund der Materialwahl und konstruktiven Anforderung der Gebäude an ökologischen Prinzipien orientieren.

Dächer

In Anlehnung an die v. g. Ursprungsbebauungspläne wird für die WA-Gebiete festgesetzt, daß als Hauptbaukörper nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28 - 48 Grad zulässig sind. Unter der Voraussetzung, daß die Dachneigung unmittelbar mit einer besonders gewählten ökologischen Bauweise im Zusammenhang steht, sind Ausnahmen von dieser Regelung im Einzelfall zulässig (Grasdächer). Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sind Neigungen von 22 - 59 Grad zulässig.

Damit sich Dachaufbauten in die geneigten Dachflächen einfügen und diese nicht beherrschen, wird ihre Gesamtlänge auf 3/5 tel der Trauflinienlänge begrenzt.

Als Material zur Dacheindeckung kommen sowohl Ziegel als auch Betondachsteine in Betracht. In Kombination mit den für die Dacheindeckung zulässigen Farben "rot" - "rotbraun", soll der sich aus dem historisch geprägten Stadtbild ergebende Charakter auch in Richtung nördlicher Ortsrand weitergeführt werden. Hingegen werden Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen

aufgrund ihres fehlenden Bezuges zum historischen Ortsbild und Bauformen sowie ihrer störenden Wirkung auf das Landschaftsbild nicht zugelassen.

Neuere Bauformen und -elemente, wie Solaranlagen, Wintergärten und Energiedachkonstruktionen als auch Grasdächer, sind im Rahmen dieser Satzung auch weiterhin zulässig und erwünscht, um neuzeitliche Baustile bzw. ökologischen Bauformen Möglichkeiten der Anwendung zu eröffnen.

Höhen und Hauptfirstrichtung

Die vorhandene landschaftliche Situation des Plangebietes ist derart geprägt, daß die in den Baugebieten auf der Kammer vorhandenen Wohnhäuser -(eingeschossig)- (die bis an die K 53 visuell heranreichen) sowie die landwirtschaftlich genutzten und unbebauten Flächen innerhalb des Plangebietes den Siedlungsrand bilden und die Höhenentwicklung der gegenwärtigen nördlichen Ortsrandlage vorgeben. Aufgrund der besonderen topographischen Situation des Plangebietes und der umgebenden freien und bebauten Landschaft wirkt sich die Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude hinsichtlich ihrer landschaftlichen Gesamtwirkung entscheidend und langfristig auf das Gepräge des Siedlungsrandes aus.

Innerhalb des B-Planes Nr. 35 A wird für den unmittelbaren Übergangsbereich des neuen Baugebietes zur östlich angrenzenden freien Feldmark (Rodenberger Aue) die schon im Ursprungsbebauungsplan Nr. 35 "Steinriesen" vorgesehene Hauptfirstrichtung festgesetzt. Im unmittelbaren Nahbereich zur Rodenberger Aue sollen durch die Ausrichtung des Hauptfirstes die ruhiger in Erscheinung tretenden geneigten Dachflächen erkennbar werden.

In den übrigen Bereichen dieses Baugebietes wird aufgrund der "vorgelagerten" Gebäude und der zukünftigen Vegetationsbestände auf die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung verzichtet. Durch diesen Verzicht sollen bei Berücksichtigung kleinerer und z. T. schmaler Grundstückspartellen ebenfalls weitere Möglichkeiten einer individuellen Grundstücksgestaltung und -nutzung eröffnet werden. Dieser Gestaltungsansatz resultiert aus den schon in Kap. 5.1 genannten Anforderungen und Wünschen der Bauherren.

Damit die bauliche Gestaltung innerhalb des Planbereiches weiterhin homogen innerhalb des Landschaftsbildes in Erscheinung tritt, sind die textlichen Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude weiter differenziert worden.

In den B-Plan Nr. 35 A "Steinriesen" ist neben der Regelung der **Traufhöhen** nun zusätzlich eine Regelung hinsichtlich der **Firsthöhe** aufgenommen worden.

Bei traufständigen Hauptgebäuden ist eine bergseitige Begrenzung der Traufhöhe bis 3,50 m über dem gewachsenen Boden festgesetzt. Diese Regelung erfolgt in Anlehnung an den B-Plan "Auf der Kammer" und soll bei traufständigen Gebäuden eine homogene Strukturierung der benachbarten

Baugebiete gewährleisten. Aufgrund der z. T. erheblichen plangebietsinternen Höhenunterschiede, die sich im Bereich beidseits der Planstraßen auf die Gestaltung der pot. Hauseingangsbereiche auswirken können, wird zusätzlich ein Zuschlag von 1 m dann eingeräumt, wenn die Höhendifferenz zwischen dem Gebäude und der Straße größer als 1 m ist. Diese Regelung gewährleistet eine der Topographie angemessene Anordnung der Hauptgebäude zur Straße und eine angemessene Gestaltung des Hauseingangsbereiches (sonst ist die Traufe im Eingang zu tief).

Die Begrenzung der Firsthöhen ist nur für giebelständig zur Straße gebaute Hauptgebäude vorgesehen. Dies erfolgt, damit die zur freien Landschaft bzw. hangseitig gerichtete Giebel auch bei Berücksichtigung der Hanglage nicht überdimensional in Erscheinung treten. Die hangseitige Firsthöhe ist mit 10,80 m und die bergseitige Firsthöhe mit 7,80 m ausreichend bemessen, so daß auch bei Ausnutzung des ebenfalls für die Firsthöhe zugelassenen Höhenzuschlages von 1,00 m eine individuelle Gestaltung einerseits und eine städtebauliche Ordnung hinsichtlich des Landschaftsbildes andererseits gewährleistet wird.

Einfriedungen

Im Rahmen der historischen Siedlungsentwicklung der Stadt Rodenberg werden vertikal gegliederte Holzzäune, Einfriedungen aus Ziegelmauerwerk und Naturstein sowie Hecken aus Laubgehölzen als wesentliche und das Ortsbild prägende Formen der Grundstückseinfriedung gestalterisch innerhalb des Straßenraumes wirksam.

Aufgrund des historischen Bezuges auch zu ehemals traditionellen Industriezweigen (Ziegelindustrie etc.) werden die o.g. Gestaltungselemente in diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung übernommen. Die maximale Höhenentwicklung der Einfriedungen soll das Maß von 0,80 m nicht übersteigen. Die Höhenbegrenzung soll bewirken, daß nicht innerhalb des eher schmalen Straßenraumes durch zu hohe Einfriedungen das Gefühl der räumlichen Enge und Unübersichtlichkeit entsteht.

Unter der Voraussetzung, daß aus bautechnischen Gründen die Sicherung der Grundstücksgrenzen erforderlich ist, kann die Höhe von 0,80 m überschritten werden. Andere als die genannten Materialien zur Einfriedung sind zulässig, wenn diese begrünt werden.

Farben

Angesichts der historisch geprägten Bebauungsstruktur der Stadt Rodenberg (Kernbereich) als auch der benachbarten Baugebiete (Auf der Kammer) werden als Farbtöne für die Dachlandschaft die Farben "rot" und "rot-braun" zugelassen.

5.5 Belange des Umweltschutzes

5.5.1 Belange von Natur und Landschaft

Mit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes wurde durch die Formulierung der §§ 8 a - c des BNatschG als unmittelbar geltendes Baurecht das Verhältnis zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauplanungsrecht neu geregelt. Die Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 8 BNatschG wurde in das Bauleitverfahren verlegt und soll dort in die Abwägung einfließen.

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 35 A „Steinriesen“, Stadt Rodenberg, soll dort innerhalb des rechtsverbindlich ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes durch Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen die Möglichkeiten einer individuellen Grundstücksausnutzung und Stellung der baulichen Anlagen sowie die Ausweisung einer zusätzlichen Stichstraße gegeben werden. Es ist also zu prüfen, ob mit dieser zusätzlichen Bautätigkeit i. S. des Naturschutzgesetzes ein Eingriff verbunden ist, also mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, zu rechnen ist. Es soll ebenfalls dargestellt werden, wenn derartige Beeinträchtigungen auftreten, wie diese vermieden, minimiert oder kompensiert werden können.

Da es sich bei dieser Bauleitplanung um einen Bereich innerhalb von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen handelt, wird hinsichtlich der Bestandsaufnahme und -bewertung des engeren und weiteren Naturraumes (Planungsumfeld) insbesondere auf die Ausführungen der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 35 „Steinriesen“, Stadt Rodenberg, sowie dem dazu ausgearbeiteten Grünordnungsplan verwiesen. In diesem Zusammenhang sei auch darauf hingewiesen, daß die textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 35 hinsichtlich der Grünordnung und Kompensation unverändert in diesen Bebauungsplan bzw. in dem verbleibenden Teilbereich des B-Planes Nr. 35 Wirkung erzeugen.

Auswirkungen der Überarbeitung der B-Pläne Nr. 35 und Nr. 38

Durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 35 A werden die überwiegenden Festsetzungen der B-Pläne Nr. 35 und 38 übernommen. Hierdurch wird die Einhaltung des Grünordnungskonzeptes zum B-Plan Nr. 35 in Form von festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, öffentlichen Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft einschließlich der Sicherung und Entwicklung von flächenhaften Biotopen gewährleistet.

Die einzelnen Änderungen der Ursprungsbebauungspläne Nr. 35 und Nr. 38, die in Form von Festsetzungen in den neuen B-Plan Nr. 35 A "Steinriesen" einfließen, erstrecken sich auch auf Kompensationsflächen, die in den jeweiligen Ursprungsbebauungsplänen schon angerechnet

worden sind. Dies hat zur Folge, daß ca. 1200 qm vorhandene Kompensationsflächen beansprucht werden und somit angemessen auszugleichen sind.

Die jeweiligen "Änderungen" wirken sich wie folgt aus:

- Die östlich an die K 53 angrenzende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG 1) wird um 180 qm kleiner.
- Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, mit einer Flächengröße von 720 qm, entfällt in diesem Bereich zugunsten einer besseren Ausnutzung der Baugrundstücke.
- Hierdurch entfällt die südliche Fortsetzung des von Norden herangeführten Grünzuges. Aufgrund der tieferen Lage an der Rodenberger Aue wird sich dieser Wegfall jedoch nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken. Die angedachte Biotopvernetzung der Pflanzstreifen mit dem Regenrückhaltebecken ist somit auf einer Länge von 60 m nicht mehr durch Pflanzstreifen gewährleistet. Da in den rückwärtigen Gartenbereichen jedoch mit Abpflanzungen zu rechnen ist, wird die Vernetzung von Biotopen jedoch nur teilweise eingeschränkt.
- Desweiteren entfällt ein Pflanzstreifen von 300 qm in südwestlicher Verlängerung des Spielplatzes, nordöstlich der K 53.
- Zu geringfügigen zusätzlichen Flächenversiegelungen führt außerdem die Ausweisung einer zusätzlichen Stichstraße im südlichen Planbereich mit einer Flächengröße von 180 qm. Bei einer Anrechnung der Versiegelung ($180 \times 0,3$) entsteht hierdurch ein weiterer Kompensationsbedarf von 54 qm.

Zusammenfassende Bewertung

Durch die hier in Rede stehende Aufstellung des B-Planes Nr. 35 A bleibt das Grünkonzept der Ursprungsbebauungspläne Nr. 35 und Nr. 38 einschließlich des Gesamtcharakters und der das Plangebiet gliedernden Grünzüge überwiegend erhalten. Insgesamt entfallen jedoch 1200 qm innerhalb der Ursprungsbebauungspläne vorgesehenen und schon angerechneten Kompensationsflächen, so daß somit geplante Bestandteile des Naturhaushaltes verloren gehen. Desweiteren werden durch die v. g. Stichstraße zusätzlich 180 qm Boden versiegelt.

Daher ist der Verlust an Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als

Veränderung der Gestalt oder Nutzung der Grundflächen gem. § 8 BNatschG als Eingriff zu betrachten, so daß zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Maßnahmen zur Kompensation

Eine Kompensation (Ausgleich) der durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 35 A verursachten Kompensationsdefizite soll durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen erreicht werden:

Um den genannten Verlust von Kompensationsfläche auszugleichen, wird im nördlichen Anschluß an die externe Kompensationsfläche des Bebauungsplanes Nr. 39 „Friedhofserweiterung“, Rodenberg, - Entwurf - (Planbereich B) eine 9 m breite und 140 m lange Ackerfläche zu einem naturraumtypischen wechselfeuchten Auebereich umgewandelt. Diese Ackerfläche stellt mit einer Gesamtgröße von 1260 qm innerhalb der Rodenberger Aue i. V. m. den südlich sich anschließenden Kompensationsflächen anderer Bauleitplanungen eine ökologisch sinnvolle und landschaftspflegerisch gliedernde Kompensationsmaßnahme dar. Im landschaftsplanerischen Gutachten zur 24. FNP-Änderung der Samtgemeinde Rodenberg wird sie als Fläche ebenfalls für Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen.

- Anlage eines naturnahen Auenbereiches

Auf einer Ackerfläche an der Rodenberger Aue soll als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ein naturnaher Auenbereich mit standorttypischen Gehölzen angelegt werden. In diesem Bereich sind in Gewässernähe überwiegend Weiden und Erlen zu pflanzen, die übrige Fläche ist zu 40 % mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und als extensives Grünland zu bewirtschaften. Desweiteren sind 10 % der Fläche als Mulden auszubilden. Einzelheiten sind mit der Unteren Wasserbehörde des LK Schaumburg abzustimmen.

5.5.2 Belange des Immissionsschutzes

Die zeichnerischen und textl. Festsetzungen zum Immissionsschutz resultieren aus der verkehrlichen Belastung der K 53, die das Plangebiet im Südwesten tangiert. Diese Festsetzungen sind in den B-Plan Nr. 38 eingearbeitet worden und haben zwischenzeitlich Rechtsverbindlichkeit erlangt. Zur Darlegung der städtebaulichen Einheit des Baugebietes "Steinriesen" insgesamt sind die Festsetzungen des B-Planes Nr. 38 "Steinriesen" übernommen worden. Nachfolgend sind jedoch zum besseren Verständnis der Notwendigkeit und Bedeutung der daraus entnommenen Festsetzungen die Ausführungen der Begründung zum B-Plan Nr. 38 angefügt.

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

Im Westen tangiert die K 53 das Plangebiet. Die im Rahmen des B-Planes festgesetzten Baugrenzen halten einen Abstand (kürzeste Entfernung) von ca. 20 m zur Fahrbahnkante der K 53.

Bei Berücksichtigung der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau - Teil 1 - Ausg. Mai 1987" sind hinsichtlich der Beurteilung der aktuellen Lärmimmissionen Baugebieten bestimmte Planungsrichtwerte (Orientierungswerte) zugeordnet; sie stellen jedoch nur Hilfs- bzw. Orientierungswerte und keine Höchst- oder Grenzwerte für die Bauleitplanung dar. Sie können im Rahmen der Abwägung unter- bzw. überschritten werden.

Nach Auskunft des Straßenbauamtes Hameln ist auf der K 53 eine tägliche Verkehrsmenge von ca. 2.633 Kfz pro Tag und ein LKW-Anteil von 1,7 % ermittelt worden. Zwischenzeitlich muß jedoch von einer Zunahme der Verkehrsmenge ausgegangen werden.

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens, das vom Ing. Büro Bonk, Maire, Hoppmann, Garbsen, ausgearbeitet worden ist, wurde in Höhe der westlichen und der K 53 zugewandten Baugrenze innerhalb des dort festgesetzten WA-Gebietes und im Bereich des sensiblen 1. OG (=DG) mit rd. 62 dB(A) tags und rd. 52 dB(A) nachts der Lärmpegelbereich III (61 - 65 dB(A)) ermittelt. Im Rahmen des v. g. Gutachtens wurde von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge von 3.035 Kfz ausgegangen. Das schalltechnische Gutachten kann zu den jeweiligen Öffnungszeiten im Rathaus der Samtgemeinde Rodenberg, Bauamt, eingesehen werden.

Zur Minderung der v. g. Lärmbelastung sind aus städtebaulichen Gründen und aus wirtschaftlichen Erwägungen aktive Schallschutzmaßnahmen nicht realisierbar. Der zur Realisierung derartiger Schallschutzmaßnahmen erforderliche Platzbedarf ist im Verhältnis zur schutzbedürftigen Wohnbebauung relativ groß. Insbesondere führen aber die Einmündungsbereiche (Planstraßen) in das Baugebiet Steinriesen zu sog. Schalllücken, so daß auch bei vorhandenen Lärmschutzwall aufgrund der entstehenden Schalllücke kein hinreichender Schallschutz innerhalb des angrenzenden WA-Gebietes gegeben wäre. Dies gilt insbesondere auch für das Dachgeschoß, da lt. Gutachten (S. 13) auch bei einem 3 m hohen Lärmschutzwall für den Bereich des ausgebauten Dachgeschosses keine nennenswerte Pegelminderung zu erwarten ist. Somit würde ein relativ kostenintensiver Lärmschutzwall nicht „voll“ wirksam und somit unwirtschaftlich. Daneben sind aber auch die Beeinflussung der natürlichen Belichtung und Belüftung sowie Sichtbehinderung, welche von derartigen Lärmhindernissen ausgehen (Wall, Wand) bei der Abwägung, welcher Ausführung der Vorzug gegeben wird, zu berücksichtigen (insbesondere bei noch höheren Lärmschutzwällen). Ebenso stellen die zu berücksichtigenden Belange der Ortsbildpflege von Rodenberg erhöhte Anforderungen an die zukünftige bauliche Gestaltung des Ortseinganges. Auch aus diesen gestalterischen und städtebaulichen Belangen stellen aktive Schallschutzmaßnahmen eine nachhaltige Beeinträchtigung des Ortsbildes dar.

Da die Anforderungen für einen Lärmschutzwall aufgrund des unzureichenden Schallschutzes unwirtschaftlich wäre und dieser sich aufgrund der potentiellen Lage und Zuordnung an der Westseite der Baugrundstücke negativ auf die natürliche Belichtung und Belüftung der Grundstücke auswirken könnte, wird nach Abwägung der o. g. Belange dem passiven Schallschutz am Gebäude der Vorrang eingeräumt. Nach den o. g. Ergebnissen hinsichtlich der auftretenden Lärmimmissionen sind im Rahmen dieses B-Planes passive Schallschutzmaßnahmen geplant und zur Realisierung vorgeschlagen, um innerhalb der Gebäude bei geschlossenen Fenstern einen Schallpegel zu gewährleisten, der eine von Außengeräuschen weitestgehend ungestörte Nutzung (tags und nachts) ermöglicht.

Zur Ermittlung, welche Schallschutzmaßnahmen notwendig sind, dient die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" -

Bei Anwendung der Tabelle 8 dieser Richtlinie "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" ergibt sich ein bewertetes Schalldämm-Maß für das Gesamtaußenbauteil bezogen auf bestimmte Raumarten. Aufgrund des ermittelten **Lärmpegelbereiches (III)** wird dieser als Maximalwert hinsichtlich der Ausformung der Fenster und Außenwände zugrundegelegt.

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen ergibt sich somit ein Schalldämm-Maß für Außenbauteile vom R_w 35 dB(A). Dieser Wert ist bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen anzuwenden, die der Schallquelle zugewandt sind.

Bei Aufenthaltsräumen, die der Schallquelle K 53 abgewandt sind, können gem. der DIN 4109 die bewerteten Schalldämm-Maße um 5 dB(A) niedriger angesetzt werden; somit R_w 30 dB(A).

In Abhängigkeit der Kombination von Außenwänden zu Fenstern ergibt sich aus Tab. 10 der DIN 4109, je nach anteiligem Verhältnis, das jeweilige erforderliche resultierende Schalldämm-Maß für Außenwände und für Fenster. Im Rahmen der konkreten Projektplanung ist das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß für Fenster bzw. für Außenwände aus der Tabelle 10 zu ermitteln und zu berücksichtigen.

Die erforderliche Schallminderung kann in der Regel nur bei geschlossenem Fenstern erreicht werden. Da besonders in Schlafräumen Anforderungen an Frischluft gestellt werden, wird zur Gewährleistung eines für WA-Gebiete ausreichenden Innenschallpegel von 30 dB(A) bei Schlafräumen eine entsprechende konstruktive Zwangslüftung (an den Fenstern) festgesetzt. Diese Zwangslüftung ist dann erforderlich, wenn im Rahmen der Grundrißgestaltung die Schlafräume im Bereich der Lärmquelle (K 53) zugewandten Gebäudeseite vorgesehen werden. Diese Festsetzung ist für Schlafräume notwendig, damit bei gleichbleibendem Schallschutz der Fenster und Außenwände auch bei geschlossenen Fenster eine ausreichende Belüftung erfolgt. Die Festsetzung ist insbesondere auch aufgrund der Überschreitung der für WA-Gebiete festgesetzten Orientierungswerte (nachts) erforderlich.

Die textlichen Festsetzungen sind entsprechend der o. g. Ausführungen ausformuliert und gestaltet.

Im Rahmen des erarbeiteten schalltechnischen Gutachtens sind zusätzlich zu den schalltechnischen Auswirkungen der jeweiligen Knotenpunkte auf die in Planung befindlichen WA-Gebiete (Baugebiet Steinriesen) auch die Auswirkungen auf den im Baugebiet „Auf der Kammer“ vorhandenen Gebäudebestand (Nutzung Wohnen) untersucht worden.

Für den o.g. Gebäudebestand ist nicht die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Ermittlung, ob Schallschutzmaßnahmen begründet sind, anzuwenden, da es sich bei den betroffenen Flst. schon um Flächen handelt, die sich innerhalb eines rechtsverbindlichen B-Planes befinden.

Für Beurteilungen der durch die o. g. Knotenpunktausbildung verursachten Immissionsbelastung ist vielmehr die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) heranzuziehen. Diese Verordnung gilt u. a. für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen. Die Änderung ist wesentlich, wenn

- 1.) eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen für den Kraftfahrzeugverkehr erwartet wird oder
- 2.) durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel der von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärm um 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird.

Damit Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden als begründet angesehen werden, ist - wie o. b. - im Vergleich zur gegenwärtigen Immissionssituation (ohne Knotenpunktausbildung und ohne Wohnbereichsverkehr aus dem Plangebiet Steinriesen) eine Erhöhung um 3 dB(A) erforderlich. Bezugnehmend auf das o. g. schalltechnische Gutachten (Kap. 6.3 „Verkehrsbelastung des vorhandenen Straßennetzes“) ist eine „wesentliche Änderung“ (i. S. einer Erhöhung des Mittelungspegels um 3 dB(A) oder mehr) für die vorhandene Wohnbebauung westlich der Kreisstraße gegenüber der vorhandenen Geräuschvorbelastung durch die K 53 nicht anzunehmen. Lt. Gutachten wurde auf der Grundlage des zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrs des geplanten Wohngebietes eine Mehrbelastung von 1,3 dB(A) ermittelt.

Da auch nicht die wesentlich höheren Werte der 16. BImSchV (70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) erreicht werden, ist somit für die Bebauung westlich der K 53 kein Schallschutz begründet. Die Einbeziehung in den B-Plan Nr. 38 „Steinriesen“ war somit nicht zwingend erforderlich.

Mögliche Emissionen, verursacht durch die ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung in den Randbereichen des Plangebietes (Ackerflächen), sind bei Berücksichtigung der gesamtstädtebaulichen Situation auch in zukünftigen verbindlich festgesetzten WA-Gebieten hinnehmbar und führen nicht zu planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Nutzungsausschlüssen oder Betriebsauflagen." **(Auszug aus der Begründung des B-Planes Nr. 38 "Steinriesen).**

5.5.3 Altlasten

Nach Auskunft der Samtgemeinde Rodenberg sind innerhalb des Plangebietes keine Altablagerungen oder kontaminierte Stoffe abgelagert worden. Darüber hinaus gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine sonstigen Hinweise, die auf mögliche kontaminierte Flächen hinweisen.

6. Daten zum Plangebiet

-Allgemeines Wohngebiet:		7,98 ha
- davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,41 ha	
Öffentliche Verkehrsflächen		1,56 ha
- davon Fußwege	0,07 ha	
Öffentliche Grünfläche		1,06 ha
- Zweckbestimmung Spielplatz	0,24 ha	
- Zweckbestimmung Grünzug	0,82 ha	
-Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		1,43 ha
- NG 1	1,30 ha	
- NG 2	0,13 ha	
-Gesamtfläche		12,03 ha

7. Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich. Die im Vergleich zum B-Plan Nr. 35 ergänzten öffentlichen Verkehrsflächen werden von der Stadt Rodenberg erworben bzw. befinden sich schon im städtischen Eigentum. Die innerhalb des Planbereiches B gelegenen Kompensationsflächen sind von der Stadt Rodenberg noch zu erwerben.

7.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Die Stadt Rodenberg ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Rodenberg angeschlossen. Die Flächen innerhalb des Plangebietes können im freien Gefälle über die vorhandenen SW-Kanäle angebunden werden.

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen des B-Planes Nr. 35 "Steinriesen" ist schon für den gesamten Planbereich des B-Planes Nr. 35 A ein Entwässerungskonzept ausgearbeitet worden. Nachfolgend werden die Grundzüge des Konzeptes, die in Form von Festsetzungen auch Eingang in den B-Plan Nr. 35 A nehmen, zum besseren Verständnis der städtebaulichen Gesamtsituation in Kurzfassung nochmals angefügt.

" **Ziel der Planung ist es, das anfallende Oberflächenwasser insgesamt im Plangebiet zurückzuhalten.**

- Da schon jetzt regelmäßig bei Hochwasserereignissen die Rodenberger Aue als Hauptvorfluter völlig überlastet ist, darf auch zukünftig max. nur die natürliche Abflußspende direkt in den Vorfluter eingeleitet werden.
- Um zukünftig den Zulauf von Oberflächenwasser aus den nördlich gelegenen Ackerflächen zu verhindern, wird an der Nordgrenze des B-Planes Nr. 35 ein **Grenzgraben** auf ca. 400 m Länge angelegt. Der Graben beginnt an der Scheitellinie (Hochpunkt) des Geländes und wird bis zum Wirtschaftsweg entspr. den bautechnischen Notwendigkeiten angelegt.
- Die "Ableitung des Oberflächenwassers" soll in Kombination von **Sickermulden** und **Regenrückhaltebecken mit Sickerfunktion** erfolgen. Die entsprechenden Sickermulden und Rückhaltebecken sind überwiegend innerhalb des B-Planes Nr. 35 „Steinriesen“ im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Am nördlichen Rand des B-Planes Nr. 38 ist zur Rückhaltung und Teilversickerung des im nördlichen Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers innerhalb der festgesetzten NG 1 Fläche ein entsprechendes Rückhaltebecken vorgesehen. Für die Bemessung der Versickerungsmulden und für die Regenrückhaltebecken werden Wiederkehrzeiten der Überlaufereignisse $T=10$ Jahre und $n=0,1$ zugrunde gelegt.
- Über das Rückhaltebecken RRB 1 werden 0,92 ha Fläche entwässert (liegt im B-Plan Nr. 38), während es beim RRB 2 ca. 1,32 ha und beim RRB 7 ca. 1,64 ha sind. Mit ca 7,62 ha wird der weitaus größte Teil des Plangebietes über die Becken RRB 3-6 entwässert. Gedrosselt kann aus dem RRB 6 Wasser über einen Durchlaß in die östlich des Wirtschaftsweges gelegene Senke geleitet werden (Die Becken Nr. 2 - 6 liegen im B-Plan Nr. 35).

Der Untergrund des Regenrückhaltebeckens mit Versickerungsfunktion ist ca. 0,3 - 0,5 m tiefer auszukoffern und mit sandigem Boden (Sportplatzboden) wieder aufzufüllen.

Die zu entwässernden Flächen des Plangebietes werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Aufgrund der vorhandenen topographischen Situation wird - wie o. b. - der nördliche Teil des WA-Gebietes an das RRB 1 und der südlichere Teil des WA-Gebietes an das größere Entwässerungssystem mit Anbindung an die Becken 2-6 angebunden." (**Auszug aus der Begründung des B-Planes Nr. 35 "Steinriesen"**).

Die geringfügige Reduzierung der im südlichen Planbereich festgesetzten Fläche - NG 1 - wirkt sich nicht auf die Funktionsfähigkeit des o. g. Entwässerungskonzeptes aus.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Wohngebiete erfolgt durch den Anschluß an die vorhandenen Leitungen und wird durch den Wasserbeschaffungsverband Nord-Schaumburg sichergestellt. Dies wurde in den Aufstellungsverfahren der B-Pläne Nr. 35 und 38 "Steinriesen" seitens des Wasserbeschaffungsverbandes Nordschaumburg bereits bestätigt.

Im Rahmen der konkreten Ausbau- und Erschließungsplanung wurde bereits bzw. wird auf eine ausreichende Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes geachtet und hingewirkt. Die konkreten Ausbauplanungen hinsichtlich der Bereitstellung von ausreichenden Löschwassermengen, Hydrantenstandorte etc. werden mit der für den Brandschutz des Landkreises Schaumburg zuständigen Stelle abgestimmt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Schaumburg.

Energieversorgung (Elektrizität und Gas)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität übernimmt das Energieversorgungsunternehmen (EVU) Wesertal. Im B-Plan Nr. 35 A ist der Standort für eine 10 kV-Kabelumspannstelle gekennzeichnet.

Im B-Plan sind die für die jeweiligen Leitungsführungen entsprechenden Leitungsrechte zugunsten der Anlieger, Versorgungsträger und Unterhaltungspflichtigen zu belastende Flächen festgesetzt. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, daß zwischenzeitlich die im südlichen Planbereich verlaufende Gasleitung verlegt worden ist. Die Gasleitung verläuft nunmehr im Bereich der im B-Plan festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die in nördlicher Richtung auf die stumpfförmig endende Planstraße zuläuft. Die übrigen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich nach Angaben der Stadt Rodenberg im Bereich der o. g. und im B-Plan gekennzeichneten GFL-Flächen und halten einen Abstand von ca. 3 m zu angrenzenden Baugrenzen.

Erdarbeiten, die in der Nähe der Erdkabelleitung verlaufen müssen der zuständigen Regionalstelle in Rodenberg mitgeteilt werden.

Post- und Fernmeldewesen

Das Plangebiet wird an das Kommunikationsnetz der Deutschen Bundespost angeschlossen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt 2, Postfach 9012, 30001 Hannover, Dienststelle PIL; Tel. 0511/ 677-6945 mindestens 9 Monat vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

7.3 Kosten für die Gemeinde

Über den im B-Plan Nr. 35 und Nr. 38 genannten Kostenrahmen hinaus werden durch diesen B-Plan (Nr. 35 A) keine Kosten verursacht, die den Gesamtkostenrahmen beider B-Pläne Nr. 35 und 38 übersteigen.

In der Begründung zum B-Plan Nr. 35 "Steinriesen" ist eine Summe von 3,2 Mio. und 1.1 Mio. DM genannten. In der Begründung zum B-Plan Nr. 38 "Steinriesen" ist i. S. von 260.000,00 DM aufgeführt.

8. Abwägung

Landkreis Schaumburg

Aus der Sicht des **Brandschutzes** wurde darauf hingewiesen, daß bei Aufstellung des o. g. B-Planes auch die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist. Weiterhin sind Einzelheiten zu technischen Regelwerten und DIN-Normen vorgetragen worden, die im Rahmen der Ausbauplanung zu berücksichtigen sind. Die Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes werden bei der konkreten Ausbauplanung der entsprechenden Kanalbau- und Straßenbaumaßnahmen berücksichtigt. Im Rahmen der Ausbauplanung wird seitens der Stadt Rodenberg auf die Berücksichtigung der genannten Richtlinien und DIN-Vorschriften hingewirkt.

Das **Amt für Naturschutz** hatte bezüglich der Festlegung von Realisierungszeiträumen angeregt, sämtliche grünorderische Festsetzungen, insbesondere die Anlage der externen Kompensationsfläche, an den Baubeginn zu koppeln. Es wurde ebenfalls davon ausgegangen, daß die externen Kompensationsflächen (NG 2 und 3) des B-Planes Nr. 35 rechtsverbindlich bleiben.

Der B-Plan Nr. 35 "Steinriesen" enthält keine Angaben zum Realisierungszeitraum der grünordnerischen Festsetzungen. Hinsichtlich der Anlegung der Kompensationsfläche wurde auf den Grünordnungsplan verwiesen. Durch die nachträglich Festsetzung eines Realisierungszeitraumes würde innerhalb eines Baugebietes, aufgrund der im ersten Bauabschnitt schon realisierten Gebäude, eine unterschiedliche Regelung getroffen. Die externen Kompensationsflächen (NG 2 und NG 3) des B-Planes Nr. 35 liegen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 35 A und bleiben somit in der innerhalb des B-Planes Nr. 35 festgesetzten Form rechtsverbindlich.

Das **Amt für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft** hatte darauf hingewiesen, daß die relativ geringe, zusätzliche Versiegelung von Flächen sich nicht negativ auf das Entwässerungskonzept auswirken wird. Die vorgesehenen Kompensationsflächen befinden sich im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue und sind rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde sowie dem Unterhaltungsverband Nr. 53 „West- und Südaue“ abzustimmen.

Auf der Grundlage der wirksamen Darstellungen der 24. FNP-Änderung ist in Ergänzung südlich angrenzender Kompensationsflächen eine weitere Kompensationsfläche festgesetzt. Dieser Planungsansatz entspricht der Zielsetzung des zur 24. FNP-Änderung ausgearbeiteten landschaftspflegerischen Beitrages, der für die Flächen westlich der Rodenberger Aue und östlich der im B-Plan festgesetzten Regenrückhaltebecken (Fläche NG 1) eine aufgedehnte Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft vorgeschlagen hat. Hinsichtlich der Realisierung der geplanten Kompensationsmaßnahmen erfolgt rechtzeitig eine entsprechende Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde sowie mit dem Unterhaltungsverband "West- und Südaue".

Das **Amt für Beschäftigungs-, Wirtschaftsförderung und Fremdenverkehr und Regionalplanung** hatte auf die bereits in der Stellungnahme vom 13.12.1995 zum Bebauungsplan Nr. 38 „Steinriesen“ vorgebrachten Bedenken hinsichtlich schädlicher Einwirkungen durch Lärm auf die künftige Wohnbevölkerung durch die nahe gelegene K 53 bezug genommen.

Mit der Festsetzung lediglich passiver Schallschutzmaßnahmen für den Hausinnenbereich würden den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, wonach bei der Bauleitplanung verstärkt darauf zu achten sei, daß die Bevölkerung vor schädlichen Einwirkungen durch Lärm zu schützen ist, nur in unzureichendem Maß Rechnung getragen. In diesem Zusammenhang wurde auf neue Erkenntnisse zum verkehrslärmbedingten Gesundheitsrisiko der Gesundheitsministerkonferenz (GMK) von 1994 hingewiesen.

Um die Belange des Immissionsschutzes im Rahmen dieser Bauleitplanung zu berücksichtigen, hat die Stadt Rodenberg bereits zum B-Plan Nr. 38 "Steinriesen", der nunmehr Bestandteil des B-Planes Nr. 35 A "Steinriesen" ist, durch das Büro Bonk, Maire, Hoppmann, Garbsen, ein schalltechnisches Gutachten ausarbeiten lassen. Bei einer durchschnittlichen Gebäudetiefe von 9 - 12 m verbleiben noch ausreichend Flächen für die der Schallquelle abgewandten Platzierung von Terrassen oder sonstigen Gartenbereichen.

Die Reduzierung der Lärmeinwirkungen auf den Grundstücken kann durch passive Maßnahmen nicht „reguliert“ werden. Für diesen Fall ist das im B-Plan Nr. 38 „Steinriesen“ festgesetzte WA-Gebiet als „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ (vorbelasteter Bereich) festgesetzt. Somit ist über die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und Regelungen dieses B-Planes ein hinreichender Anstoßeffekt für potentielle Bauinteressenten bzw. Grundstückseigentümer bzgl. der vorhandenen Lärmbelastung der Grundstücke gegeben. Darüber

hinaus sei darauf hingewiesen, daß die ermittelten Lärmwerte keine ungesunden Wohnverhältnisse innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes entstehen lassen. Insofern werden die östlich und unmittelbar parallel zur K 53 entstehenden Baugrundstücke hinsichtlich der vorhandenen und zukünftigen Lärmsituation mit der westlich der K 53 schon vorhandenen Wohnbebauung gleichgestellt.

Der genannte Erlaß des Nds. Sozialministers gibt Anmerkungen und Kommentare zu „Beurteilungsmaßstäben im Rahmen der Bauleitplanung bei bestehender Verkehrslärmproblematik“ wieder. Bei den Ausführungen handelt es sich lediglich um Protokollauszüge der Sitzung der Arbeitsgemeinschaften der leitenden Medizinalbeamten (AGLMB - vom 6./7.10.1994) und der 67. Konferenz der für das Gesundheitswesen zuständigen Ministerinnen und Minister, Senatorinnen und Senatoren der Länder (GMK - 17./18.11. 1994).

Der B-Plan Nr. 35 A „Steinriesen“ nimmt die darin aufgeführten Vorschläge zum Schallschutz auf und setzt diese - ebenfalls auf Seite 6 des v. g. Protokolls ausgeführt - auch textlich mit Benennung des „Dämm-Maßes“ fest. Zusammenfassend ist daher festzustellen, daß aufgrund der festgesetzten Maßnahmen zum passiven Lärmschutz sowie der örtlichen Situation die Problematik des Lärmschutzes i. S. des Gebotes der Konfliktbewältigung im Rahmen der hier in Rede stehenden Bauleitplanung hinreichend gelöst ist.

Das **Staatliche Amt für Wasser und Abfall Hildesheim** hat aus Sicht der **Abwasserentsorgung** darauf hingewiesen, daß sich die Kläranlage Rodenberg der vollen Auslastung ihrer Kapazität nähert. Die Erschließung neuer Baugebiete ist daher von der Erweiterung der Kläranlage Rodenberg abhängig. Zum Beteiligungszeitpunkt sind dem StAWA Hildesheim im unmittelbaren Planbereich keine Altlasten bzw. -verdachtsflächen gem. § 31 NAbfG gemeldet bzw. bekannt geworden.

Der Samtgemeinde Rodenberg sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Altablagerungen oder kontaminierte Betriebsflächen innerhalb des Plangebietes der hier in Rede stehenden Bauleitplanung bekannt. Eine entsprechende Kennzeichnung ist daher nicht erforderlich.

Die Samtgemeinde Rodenberg hat zwischenzeitlich die wirtschaftlichen und planerischen Voraussetzungen für die Realisierung der Erweiterung der Kläranlage geschaffen. Die Erweiterung der Kläranlage ist für 1997 vorgesehen. Die Anlage selbst ist derart dimensioniert, daß auch das hier in Rede stehende Baugebiet angeschlossen werden kann.

Seitens der Stadt Rodenberg wird darauf hingewirkt, daß im Rahmen von vorhabenbedingten Arbeiten etwaig auftretender Hinweise auf Abfall, Ablagerung, Boden- oder Grundwasserkontamination die Untere Wasser- bzw. Abfallbehörde des Landkreises Schaumburg unterrichtet wird.

Das **Elektrizitätswerk Wesertal, Hameln** hatte darauf hingewiesen, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verschiedene Gasleitungen, Niederspannungserdkabel, Nachrichtenkabel, sowie eine 10 kV- Erdkabelleitung Nr. 1080 verlaufen. Von einer Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern direkt oder neben unserer unterirdischen Leitungen ist abzusehen. Auf der Grundlage der von dem Elektrizitätswerk Wesertal GmbH, Hameln vorgegebenen Eintragungen und Kennzeichnungen der konkreten Lage der im B-Plan Nr. 35 A vorhandenen Versorgungsträgern (Elt und Gas) kann festgestellt werden, daß alle v. g. Leitungen außerhalb festgesetzter Bauflächen liegen. Eine weitergehende Kennzeichnung der Lage ist nicht erforderlich. In die Begründung zum B-Plan Nr. 35 A "Steinriesen" wird der Hinweis aufgenommen, daß Erdarbeiten in der Nähe der Erdkabelleitung der zuständigen Regionalstelle in Rodenberg, Lange Straße 85, Tel. 05723/3415, rechtzeitig - wenigstens 8 Tage vorher - mitgeteilt werden müssen.

9. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

von 

.....
Reinold
Hess. Oldendorf, 21.05.1997

Matthias Reinold - Planungsbüro

Dipl.- Ing. Für Raumplanung und Städtebau (IfR)
31840 Hess Oldendorf - Kleinenwieden 45
Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51587

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes einschl. Begründung wurde

am 29.11.1996

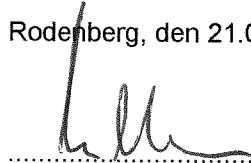
ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung

vom: 10.12.1996 bis: 15.01.1997

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt

Rodenberg, den 21.05.1997



.....
Wilke
Stadtdirektor

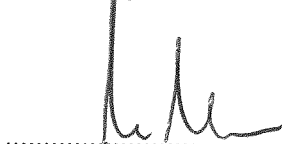
Der Rat der Stadt Rodenberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung

am 14.05.1997

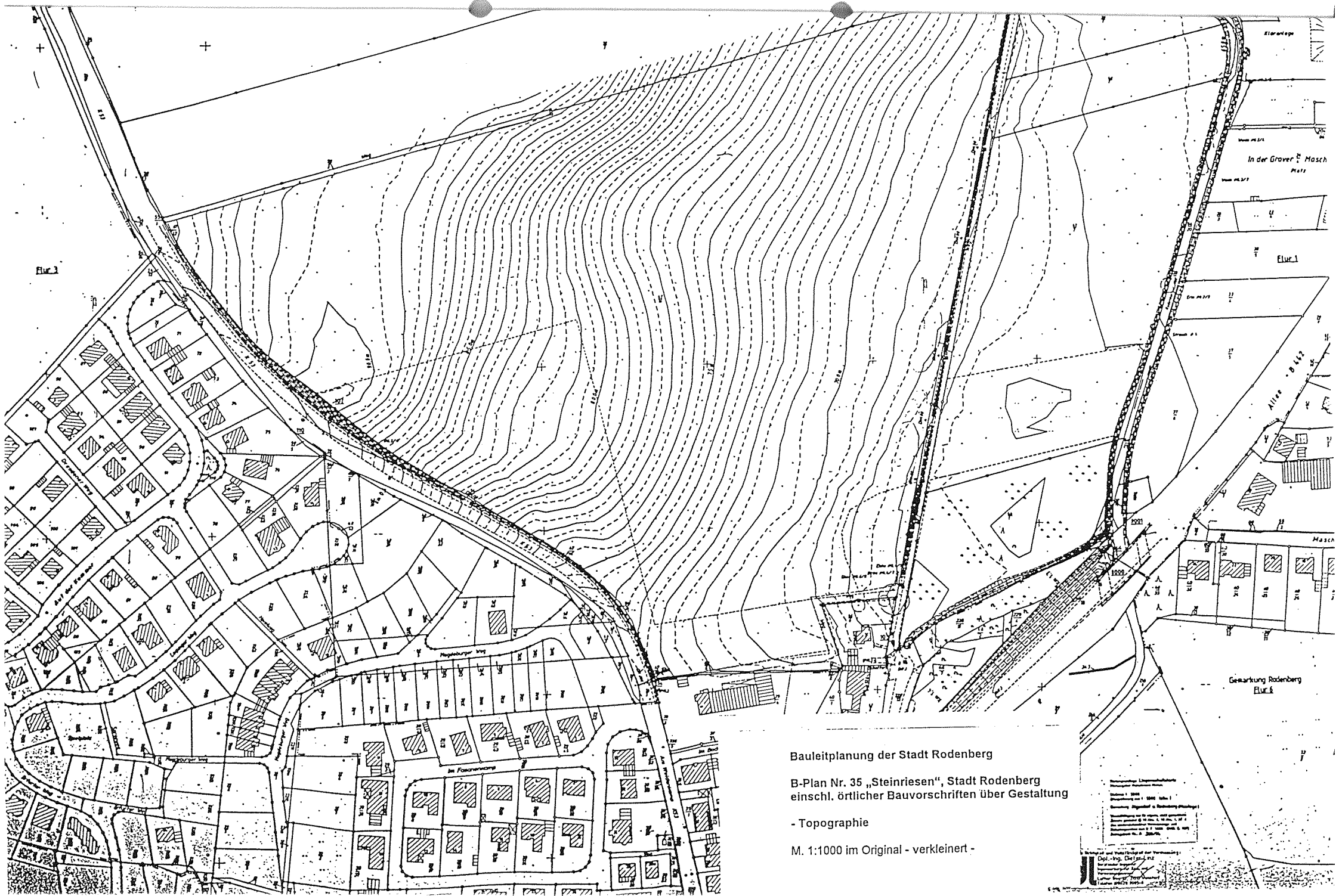
als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Rodenberg, den 21.05.1997



.....
Wilke
Stadtdirektor



Bauleitplanung der Stadt Rodenberg

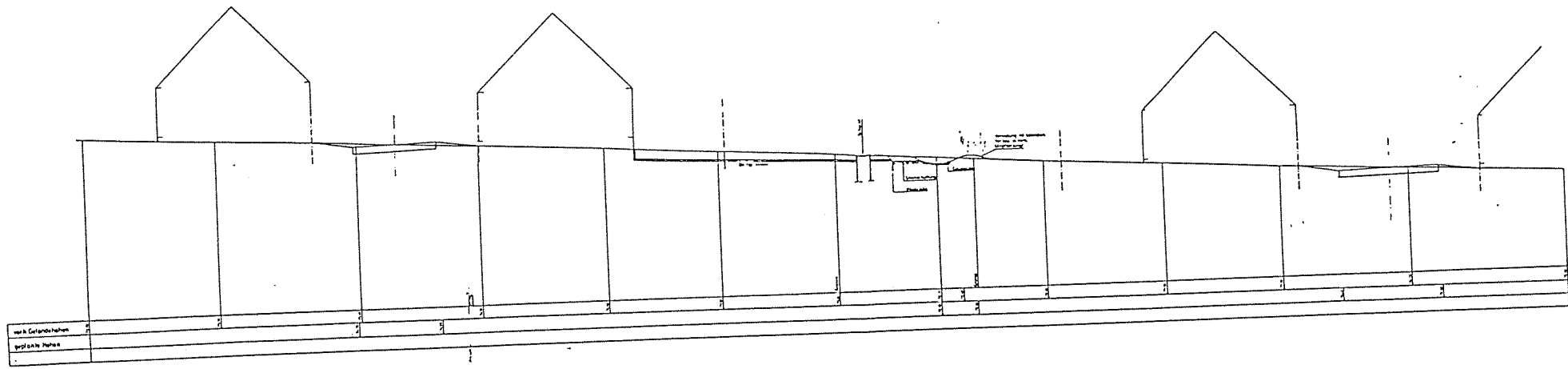
B-Plan Nr. 35 „Steinriesen“, Stadt Rodenberg
einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung

- Topographie

M. 1:1000 im Original - verkleinert -

Verfahren 1. Entwurf 2. 1. Entwurf 3. 2. Entwurf 4. 3. Entwurf
Entwurf 1. Entwurf 2. 1. Entwurf 3. 2. Entwurf 4. 3. Entwurf

Gepl. - Ing. Dipl.-Ing. ...
Verfahren ...
Entwurf ...



Projekt		Stadtbauamt BPL 35	
Ort		Stadt Rodenberg	
Objekt		Geländeschnitt C-C	
Maßstab		1:100	
Datum		10.12.1994	
Gezeichnet		[Name]	
Geprüft		[Name]	
Bemerkungen		[Text]	

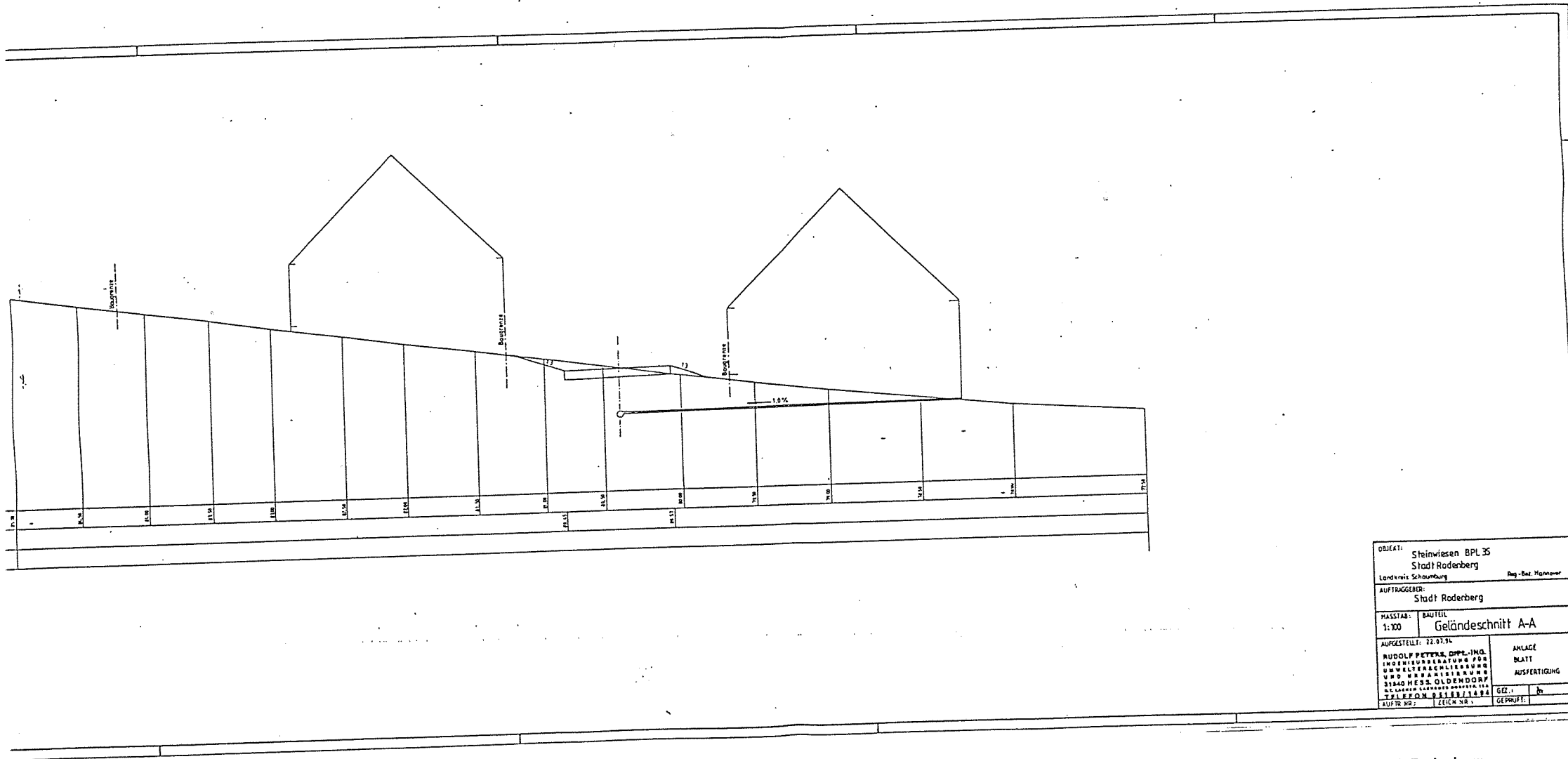
Bauleitplanung der Stadt Rodenberg

B-Plan Nr. 35 „Steinriesen“, Stadt Rodenberg
 einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gest.

- Geländeschnitt 1

M. 1:1000 im Original - verkleinert -

10.12.1994



OBJEKT:		Steinwiesen BPL 35 Stadt Rodenberg
Landkreis Schaumburg		Reg.-Bez. Hannover
AUFTRAGGEBER:		Stadt Rodenberg
MASSTAB:	BAUTEIL:	Geländeschnitt A-A
1:100		
AUGESTELLT: 22.07.94		ANLAGE
RUDOLF PETERS, DIPL.-ING. INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTINTELLIGENDES UND HAARLEBENS SYND HESS, OLDENDORF ALBERTSTR. 10 TELEFON 05131/1494		BLATT
AUFTR.NR.:	ZEICH.NR.:	GEPRÜFT: <input checked="" type="checkbox"/>

Bauleitplanung der Stadt Rodenberg
 B-Plan Nr. 35 „Steinriesen“, Stadt Rodenberg
 einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung
 - Geländeschnitt 2
 M. 1:1000 im Original - verkleinert -
 10.12.1994