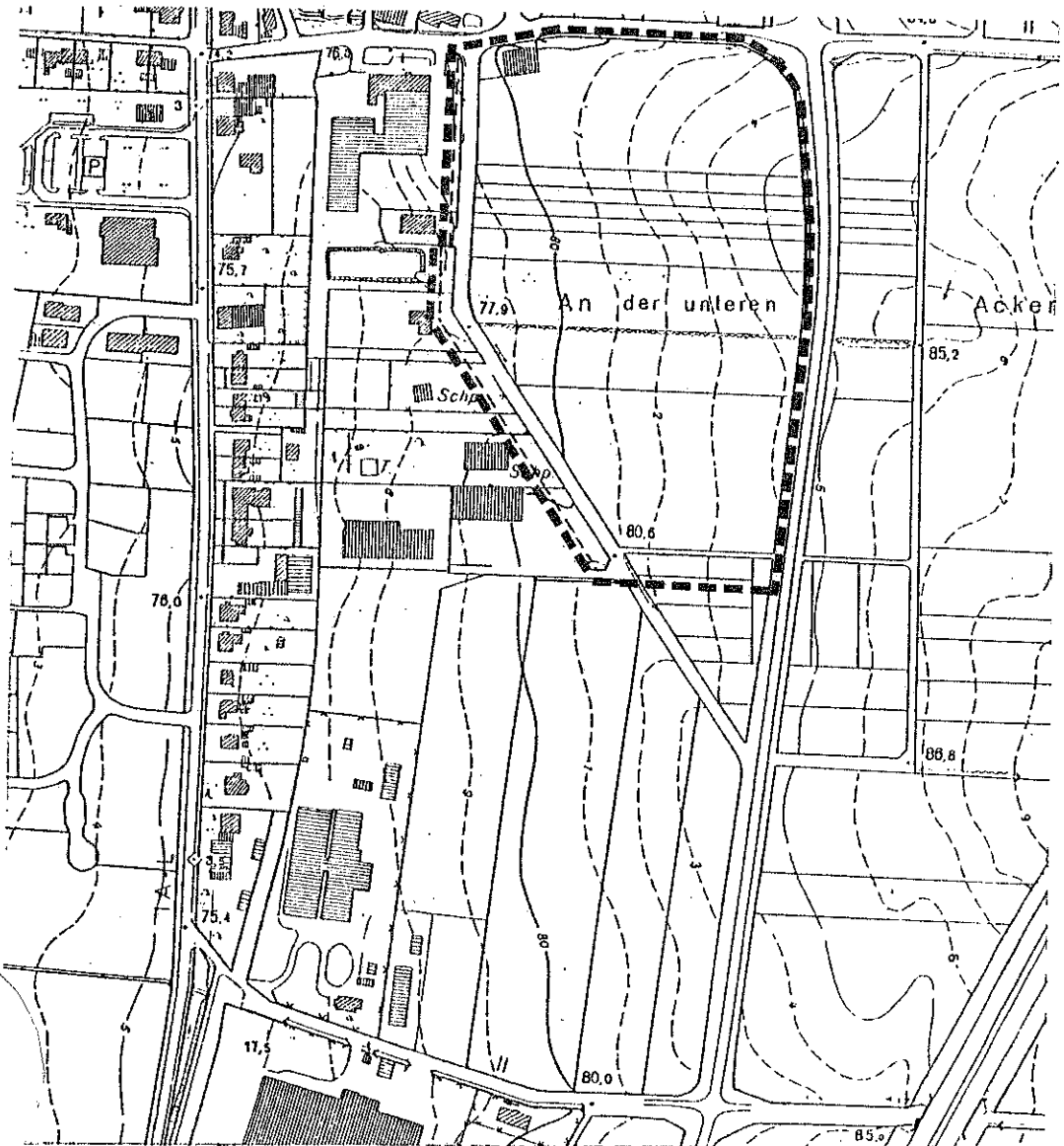


Kontext

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

B e g r ü n d u n g  
B e b a u u n g s p l a n N r. 36  
" A m A c k e r s b a c h "  
T e i l a u f h e b u n g  
B e b a u u n g s p l a n N r. 15  
" G e w e r b e g e b i e t I m S e e f e l d "



Bearbeitet : Ortsplaner Dipl.-Ing. Hans Bundtzen

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

	Seite
1. <u>Allgemeines/ Verfahrensablauf</u>	3
1.1 Geltungsbereich	4
1.2 Erfordernis und Zweck der Planung	4
1.3 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	5
1.4 Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB	5
1.5 Ergebnis der Bürgerbeteiligung	5
1.6 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffent- licher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	6
1.7 Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	6
2. <u>Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes</u>	7
2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung	7
2.1.1 Städtebauliche Werte	7
2.1.2 Gewerbegebiet	8
2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept	9
2.2.1 Maß der baulichen Nutzung	9
2.2.2 Bauweise, Baugrenzen	9
2.2.3 Grünflächen	10
2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft	10
2.3 Verkehrsflächen	11
2.3.1 Individualverkehr	11
2.3.2 Ruhender Verkehr	12
2.4 Umweltschutz	12
2.4.1 Emissionen aus dem Gewerbegebiet	12
2.4.2 Emissionen aus dem Verkehr	12
2.5 Ver- und Entsorgung	13
2.5.1 Elt Strom, Gas, Wasser, Brandschutz	13
2.5.2 Schmutz- und Regenwasserableitung	14
2.5.3 Müllbeseitigung, Altablagerungen	14
2.5.4 Fernmeldenetz	15
3. <u>Durchführung des Bebauungsplanes</u>	15
3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden	15
3.2 Überschlägliche Kosten für die Durchführung der Erschließung	15
3.3 Bodenordnende Maßnahmen	16
4. <u>Verfahrensvermerke</u>	17
4.1 Auslegungsbeschluß	17
4.2 Satzungsbeschluß	17
4.3 Beschluß der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB	17

1. Allgemeines/ Verfahrensablauf

Im Verlauf der letzten Jahrzehnte wurden für das am Ost-  
rand der Stadt Rodenberg liegende Gebiet mehrere Bebau-  
ungspläne zur Realisierung der gewerblichen Nutzung auf-  
gestellt.

Vor dieser Zeit erfolgte die gewerbliche Entwicklung mit  
geringerer Intensität, weil die Standortvoraussetzungen  
östlich von Rodenberg, insbesondere die verkehrliche Er-  
schließung, mit erheblichen Nutzungsnachteilen verbunden  
waren.

Erst jüngst traten mit Inbetriebnahme der, aufgrund des  
Bebauungsplanes Nr. 30 entstandenen, Hauptverkehrsstraße  
günstigere Ansiedlungsbedingungen ein und führten dazu,  
daß in rel. kurzer Zeit alle, im räumlichen Geltungsbe-  
reich des Bebauungsplanes Nr. 31 "Gewerbegebiet östlich  
von Rodenberg" befindlichen, Parzellen an Interessenten  
vergeben werden konnten.

Als auslösender Faktor für diese sprunghafte gewerbliche  
Neuansiedlung kommt in erster Linie die Nutzungsmöglich-  
keit der neuen verkehrlichen Erschließung in Gestalt der  
Ost-Umgehung der Stadt Rodenberg in Betracht, die es er-  
möglicht, daß der den betrieblichen Zwecken dienende LKW-  
Verkehr die einzelnen Grundstücke unmittelbar über die-  
sen Straßenzug erreichen kann und nicht mehr, wie damals,  
das Stadttinnere durchfahren muß.

Nachdem inzwischen die Ansiedlungsmöglichkeiten nördlich  
des Weges "Im Seefeld" erschöpft sind, soll aufgrund der  
anhaltenden Nachfrage die gewerbliche Weiterentwicklung  
im südlichen Anschluß erfolgen.

Zu diesem Zweck hat der Verwaltungsausschuß der Stadt Ro-  
denberg in seiner Sitzung am 02.02.1994 die Aufstellung  
des Bebauungsplanes Nr. 36 "Am Ackersbach" beschlossen.

Die Inanspruchnahme des insgesamt 17,0468 ha großen Plan-  
gebietes ist in zwei Realisierungsstufen vorgesehen.

Der 1. Abschnitt schließt unmittelbar südlich an den Bebau-  
ungsplan Nr. 15a an. Seine Nordgrenze verläuft entlang des  
Südufers der Ackersbeeke. Während die Ostabgrenzung iden-  
tisch ist mit der Westgrenze des Bebauungsplanes Nr. 30  
"Hauptverkehrsstraße", greift der 1. Realisierungsabschnitt,  
zur Ermöglichung von grünordnerischen Ausgleichs- und Er-  
satzmaßnahmen, am Westrand der Gutenbergstraße in den Gel-  
tungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15  
ein. Im Süden endet der 1. Abschnitt an der Südgrenze des  
Flurstücks 20.

Seit Juni 1995 liegen ausführliche Berechnungen und Gestal-  
tungshinweise für die Entwässerung des Gewerbegebietes "Am  
Ackersbach" durch die Ingenieurgesellschaft für Wasser- und  
Abfallwirtschaft, I.W.A., Minden, vor.

Parallellaufend mit der Bebauungsplan-Aufstellung erarbeitete der Landschaftsarchitekt Georg von Luckwald, Hameln, einen Grünordnungsplan, der mit dem Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich ausliegt.

### 1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 "Am Ackersbach", Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 15 "Gewerbegebiet Im Seefeld" liegt innerhalb der Gemarkung Rodenberg, Flur 12 und 24.

Die 1. Entwicklungsstufe wird begrenzt :

- Im Norden - durch die am Südrand des Weges "Im Seefeld" verlaufende "Ackersbeeke",
- im Osten - durch die neue Hauptverkehrsstraße,
- im Süden - durch die Südgrenze des Flurstücks 20,
- im Westen - durch den Westrand der Kompensationszonen neben der "Gutenbergstraße".

### 1.2 Erfordernis und Zweck der Planung

Die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung im Rodenberger Raum verfolgt das Ziel, durch die den Ortskern östlich umgehende Hauptverkehrsstraße insbesondere den gewerblichen Verkehr so zu lenken, daß die Innenstadt nicht mehr durchfahren werden muß. Auf diese Weise wird die ansässige Wohnbevölkerung künftig keinen wesentlichen Belastungen aus dem Verkehrsgeschehen ausgesetzt sein.

Die Anfänge der gewerblichen Entwicklung reichen zurück in eine Zeit, in der die Nebenbahnlinie Bad Münden-Lauenau-Rodenberg-Bad Nenndorf sowohl für den Personenverkehr als auch für den Gütertransport von besonderer Bedeutung war.

Das bedingte allerdings schon damals, daß die nicht auf der Schiene zu bewältigenden Gewerbegüter von Süden kommend über die L 420, oder die Innenstadt durchquerend, in das Gewerbegebiet transportiert werden mußten.

Nach Aufhebung des Eisenbahnverkehrs verschlechterte sich zunehmend die gewerbliche Standortsituation.

Demgegenüber ist seit Inbetriebnahme der Hauptverkehrsstraße vor rd. 2 Jahren nun jedoch eine erhebliche Aufwertung eingetreten, die es angesichts des Ansiedlungsbedarfs, der Existenzsicherung, zur Bewahrung der Wirtschaftskraft der Stadt Rodenberg sowie zur Erhaltung der vorhandenen bzw. Schaffung neuer Arbeitsplätze, erforderlich macht, die verbindliche Bauleitplanung auf das Gebiet südlich des Weges "Im Seefeld" auszudehnen.

Bei der in zwei Stufen vorgesehenen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36, Teilaufhebung Nr. 15, ist bedeutsam, daß :

- o Die verkehrliche Erschließung über jeweils 10,00, 9,50 bzw. 9,00 m breite Straßenzüge erfolgt, wobei die im 2. Abschnitt geplanten Stichstraßen an ihrem Ende jeweils mit Park- und für den LKW-Verkehr ausreichend groß bemessenen Wendepunkten ausgestattet werden,
- o die aus dem Grünordnungsplan resultierenden Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen übernommen werden, wobei die Stadt Rodenberg für die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Kompensationsfläche (B) extern die Anlage und Entwicklung einer Wiese mit Gehölzgruppen und Heckenbereich vornimmt,
- o entlang des Plangebiets-Ostrandes, zur Erhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der neuen Hauptverkehrsstraße, die Bestimmungen des § 24 NStrG zu berücksichtigen sind.

### 1.3 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Mit Eintritt der Wirksamkeit der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover, Nr. 15, vom 09.06.93. ist sowohl der Bereich zwischen der Straße "Im Seefeld" im Norden und dem Flurstück 20 im Süden (1. Abschnitt), als auch das südlich daran anschließende Gebiet bis zum "Krümmeweg" (2. Abschnitt), als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Die vorhandenen und die künftigen Betreiber gewerblicher Anlagen und Einrichtungen können sich mit den Dingen des täglichen Bedarfs in den Rodenberger Geschäften versorgen.

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

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

Die Beteiligung der Bürger ist während der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt. Das Ergebnis der Abwägung wurde in die Planung einbezogen. Eine Beteiligung an der B-Plan-Aufstellung wird durch eine 14-tägige öffentliche Auslegung vorgenommen.

### 1.5 Ergebnis der Beteiligung der Bürger

Zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung, die für die Entwicklung des Gewerbegebietes in Betracht kommen, sowie zu den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gingen während einer 14-tägigen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs mit Begründung im Rathaus der Samtgemeinde Rodenberg keine Äußerungen ein.

1.6 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Stadt Rodenberg hat die gem. § 4 Abs. 1 abgegebenen Stellungnahmen entsprechend Nr. 28.4.2 der 4. Änderung der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch in seine formelle Abwägung einbezogen, das Ergebnis wird in den jeweils zutreffenden Absätzen der Begründung dargelegt.

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

Den Abwägungsentscheidungen des Rates liegen lt. Nr. 30.1 der 4. Änderung der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch sämtliche Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1, sowie alle Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB zugrunde.

Die wesentlichen Gesichtspunkte der vom Rat der Stadt Rodenberg gefaßten Beschlüsse sind aus den diesbezüglichen Absätzen der Begründung ersichtlich.

Abschließend hat der Rat in seiner Sitzung am 22.02.1996 nach städtebaulichen Grundsätzen über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen entschieden.

Der vollständige Wortlaut dieser Entscheidung ist auf entsprechenden Formblättern unter Nr. (2) bis Nr. (12) dokumentiert.

## 2. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan enthaltenen überbaubaren Grundstücksflächen werden im einzelnen, hinsichtlich ihrer Form und Größe, durch Abstandsmaße zu den äußeren Grundstücksgrenzen bestimmt.

Damit ist eine individuelle, dem jeweiligen Bedarf entsprechende, bauliche Nutzung der Parzellen möglich.

Durch den Bebauungsplan Nr. 36 erfolgt unter Zugrundelegung der Flächennutzungsplan-Darstellung eine, dem Harmonisierungsgebot lt. § 1 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG entsprechende, Abrundung bzw. Ausdehnung des Gewerbegebietes bis zur neuen Hauptverkehrsstraße.

Zu- und Abfahrten zu der, den Bebauungsplangeltungsbereich im Osten tangierenden, Hauptverkehrsstraße dürfen im Interesse der Erhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nur im Zuge der z.Zt. vorhandenen Erschließungsstraßen hergestellt werden.

Weil infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, muß unmittelbar über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 9 entschieden werden. Dazu enthält der Bebauungsplan Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder auf anderen Bereichen, auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

#### 2.1.1 Städtebauliche Werte

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Realisierungsstufe des Bebauungsplanes Nr. 36 hat eine Größe von brutto	7,4225 ha
Erschließungsflächen Gutenbergstraße zur Hälfte Planstraße (A)	0,5087 ha
Netto-Bauland	<u>6,9138 ha</u>

Die Erschließungsfläche beträgt rd. 7 % des Brutto-Baulandes

### 2.1.2 Gewerbegebiet

Die östlich der ehemaligen Eisenbahnstrecke bestehende gewerbliche Nutzung wird durch diesen Bebauungsplan bis an die neue Hauptverkehrsstraße ausgedehnt. Innerhalb der ersten Entwicklungsstufe geschieht die verkehrliche Erschließung durch die Gutenbergstraße bzw. durch die Planstraße (A).

Wegen fehlender störepfindlicher Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft ist keine Nutzungseinschränkung erforderlich.

Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild aber auch aus Kompensationsgründen sind Übergangs-Eingrünungen vorgesehen, die im Westen entlang des Nordabschnitts der Gutenbergstraße mit 3 m und südlich davon mit 10 m Breite verlaufen und damit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 eingreifen. Angesichts der lt. Bebauungsplan Nr. 30 innerhalb der Hauptverkehrsstraße festgesetzten Eingrünung und Baumpflanzung reicht für die östliche optische Abschirmung des Bebauungsplanes Nr. 36 eine Bandbreite von 5 m aus.

Der am Plangebiets-Nordrand als offener Graben verlaufenden "Ackersbeeke" wird aus Sicherheitsgründen ein Grünzug vorgelagert, der mit einer Breite von 3 m als öffentliches Grün angelegt und unterhalten wird. Die unmittelbar südlich anschließenden 5 m gehören zur privaten Nutzung.

Zur speziellen Regelung der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere hinsichtlich der Gliederung, Bauweise, Höhenbegrenzung, Reduzierung der Bodenversiegelung, Regenwasserrückhaltung und Ausführung von Grundstückseingrünungen im Sinne des § 8a BNatSchG enthält der Bebauungsplan entsprechende textliche Festsetzungen.

Bauliche Nebenanlagen sollen entsprechend den städtebaulichen Gestaltungsregeln möglichst in Verbindung mit den Hauptgebäuden errichtet werden.

Deshalb wurde in Anbetracht des im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 verhältnismäßig knapp bemessenen Abstandes der überbaubaren Grundstücksfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche zunächst durch eine textliche Festsetzung bestimmt, die nicht überbaubaren Grundstücksstreifen entlang der Wege von Nebenanlagen freizuhalten.

Diese Bindung will die Stadt Rodenberg nach Abschluß des Verfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB nicht aufrechterhalten, weil sie der Meinung ist, auch ohne diese Festsetzung als Grundstückseigentümerin in den jeweiligen Verkaufsverhandlungen genügend Einfluß auf eine sach- und fachgerechte Gestaltung nehmen zu können und weil es keine zwingenden städtebaulichen Gründe gibt, die den Ausschluß von Nebenanlagen an Verkehrsflächen rechtfertigen würden.



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 grenzt im Norden an das Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15a "Gewerbegebiet Im Seefeld". Entlang des Ostrand es verläuft die seit Jahren in Benutzung befindliche Hauptverkehrsstraße (Bebauungsplan Nr. 30). Den Südrand bildet ein im GOP vorgesehener Grünzug, durch den die spätere Weiterentwicklung nach Süden gegliedert wird. Unmittelbar westlich schließt das Gebiet des seit rd. 15 Jahren rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 "Gewerbegebiet Im Seefeld" an, für dessen östliche Randzone der GOP besondere Maßnahmen vorschlägt.

Insoweit ist der Bebauungsplan Nr. 36 eingebettet in bestehende gewerbliche bzw. vorhandene verkehrliche Nutzungen.

Damit in dieser Lage-Situation bei der im einzelnen beabsichtigten Bebauung bzw. gewerblichen Nutzung auf den, in ihrer Form und Größe den jeweiligen Ansprüchen anzupassenden, Grundstücken keine unbeabsichtigten Hemmnisse auftreten, die u.U. einer Neuansiedlung im Wege stehen würden, will die Stadt Rodenberg auf den Erlaß einengender örtlicher Bauvorschriften verzichten, zumal sie als Grundstückseigentümerin schon im Rahmen der Verkaufsvereinbarungen ausreichende Möglichkeiten zur Einflußnahme im Sinne einer, den örtlichen Gestaltungselementen angemessenen, baulichen Entwicklung sieht.

## 2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept

### 2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Mit Rücksicht auf die in unmittelbarer Nachbarschaft rechtsverbindlich bestehenden Bebauungspläne wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 der gewerblichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschosflächenzahl von (1,0) zugrundegelegt.

Das bislang zur Begrenzung der Firsthöhe festgesetzte Maß von 12,00 m wird nach den Entwicklungsvorstellungen des Rates, insbesondere aber aufgrund der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 31 "Gewerbegebiet östlich von Rodenberg" getroffenen Regelung, auf maximal 15,00 m festgesetzt.

### 2.2.2 Bauweise, Baugrenzen

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 gilt eine abweichende Bauweise, d.h. die offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge, weil von vornherein nicht auszuschließen ist, daß Baukörper aus betriebstechnischen Gründen das Längenmaß von 50 m überschreiten werden.

Als Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen dienen ausnahmslos Baugrenzen entlang der jeweils außenliegenden Parzellen bzw. unter Anpassung an die Verlaufsrichtung der öffentlichen Verkehrsflächen.

Durch diese Regelung wird eine, dem künftigen Bedarf entsprechende, Aufteilung der Grundstücke erleichtert, außerdem ist die spätere, den jeweiligen Plazierungsvorstellungen entsprechende, Baukörperanordnung problemlos möglich.

### 2.2.3 Grünflächen

Entlang der Bebauungsplan-Ostabgrenzung wird die optische Grünabschirmung neben der neuen Hauptverkehrsstraße in gleicher Breite wie in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 15a und Nr. 31 fortgesetzt.

Anhand der Vorgaben des Grünordnungsplanes werden in Form einer Rahmeneingrünung Flächen zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern südlich der "Ackersbeeke", südlich der Grabenparzelle 14/1, sowie am Plangebiets West- und Südrand bestimmt.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine abschnittsweise Anpflanzung von Alleebäumen auf entsprechenden Vegetationsflächen vorgesehen.

Je nach Größe der Gewerbegrundstücke sind entsprechend bemessene Pflanzstreifen an zwei Seiten anzulegen. Darüberhinaus muß je 200 m<sup>2</sup> überbauter oder voll versiegelter Fläche mit einem Abflußbeiwert über 0,6 mindestens ein mittelkroniger (10 bis 15 m Wuchshöhe) oder großkroniger (Wuchshöhe über 15 m) Laubbaum gepflanzt, erhalten und im Falle des Absterbens ersetzt werden.

### 2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt zwischen der ehemaligen Bahntrasse mit der hier teilweise bestehenden gewerblichen Nutzung und der neuen Hauptverkehrsstraße, für die durch den Bebauungsplan Nr. 30 die spezielle Eingrünung der Randstreifen und die Bepflanzung mit Allee-Bäumen festgesetzt wurde. Die Nordabgrenzung bildet die am Südrand des Weges "Im Seefeld" als offener Graben verlaufende "Ackersbeeke". Südlich der Entwicklungsstufe 2 des Bebauungsplanes Nr. 36 liegt der "Krümmeweg".

Demnach berührt keiner der Ränder des Bebauungsplanes Nr. 36 die offene Feldmark.

Zur besseren Übersicht über die örtlich vorhandene Geländeoberflächenneigung wurden in das gesamte Kartenbild des Bebauungsplanes Nr. 36 die Höhenlinien im Abstand von jeweils 1 m untereinander eingetragen. Hieraus resultiert ein Gefälle von Osten nach Westen von rd. 8 m auf eine Länge von ca 250 m.

Die innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches befindlichen Grundstücke unterliegen z.Zt. noch der landwirtschaftlichen Nutzung.

Nachdem durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz das Verhältnis zwischen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und dem Bauleitplanverfahren so geregelt ist, daß ab dem 01.05.93 über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereits im Bauleitplan durch Abwägung anhand der Bestimmungen des § 1 BauGB zu entscheiden ist, wurde der Landschaftsarchitekt Georg von Luckwald, Hameln, in diesem Sinne mit der Erarbeitung eines Grünordnungsplanes beauftragt.

Alle Einzelheiten über den Zustand von Natur und Landschaft, über Vermeidungs- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Grünordnungsplan verdeutlicht. Die Vorgaben des GOP fließen in den Bebauungsplan ein. Auf diese Weise findet § 6 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes hinsichtlich der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprechende Berücksichtigung.

Hinsichtlich der Realisierung der Textlichen Festsetzung Nr. 17 (Kompensationsfläche des Teilplans "B") wird die Stadt als Grundstückseigentümerin die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der auf die Erschließung nächstfolgenden Wachstumsperiode vornehmen.

## 2.3 Verkehrsflächen

### 2.3.1 Individualverkehr

Nach Verringerung des gewerblich bedingten Durchgangsverkehrs ist im Innenstadtbereich von Rodenberg infolge der direkt möglichen Zufahrt zum Gewerbegebiet über die Ostumgehung eine spürbare Verringerung des Verkehrsstroms durch Lastkraftwagen eingetreten.

Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die Gutenbergstraße, die die Entwicklungsstufen 1 und 2 in Nord-Süd-Richtung durchlaufende Planstraße (A) und die von diesem Verkehrsband nach Westen abzweigenden Stichstraßen (B) und (C), deren Westenden mit Park- und Wendeplätzen mit ausreichend großen Fahrbahndurchmessern ausgestattet werden, damit gem. § 16 Abs. 1 der Unfallverhütungsvorschrift sowohl Müllfahrzeuge ohne Rücksetzmanöver als auch Katastrophenfahrzeuge ohne Beeinträchtigung verkehren können.

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

Östlich des Bebauungsplan-Geltungsbereiches grenzt die, nunmehr seit rd. 2 Jahren in Benutzung befindliche, Hauptverkehrsstraße an. Nach den Aussagen des Straßenbauamtes Hameln wird diese Trasse voraussichtlich den Status einer Landesstraße erhalten. Insoweit wird entlang der Westseite dieses Straßenzuges die Bauverbotszone nach § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes beachtet.

### 2.3.2 Ruhender Verkehr

Die Einstellplätze für die vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und der Besucher der baulichen Anlagen (§ 47 Abs. 2 der NBauO) müssen gem. § 47 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung auf den Baugrundstücken geschaffen werden.

Innerhalb des Plangebietes und im Zufahrtbereich stehen dem öffentlichen ruhenden Verkehr (Besucher, Lieferanten, Taxis usw.) Stellplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung.

## 2.4 Umweltschutz

### 2.4.1 Emissionen aus dem Gewerbegebiet

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

In unmittelbarer Nachbarschaft der 1. Entwicklungsstufe des Gewerbegebietes sind keine störepfindlichen Anlagen und Einrichtungen vorhanden. Deshalb ist hier eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich.

Bei der späteren Weiterentwicklung dürfen am Südwestrand der Entwicklungsstufe 2 nur Anlagen mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber max. 57 dB(A)m<sup>2</sup> und von nachts max. 42 dB(A)m<sup>2</sup> errichtet bzw. betrieben werden.

### 2.4.2 Emissionen aus dem Verkehr

In ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 30 "Hauptverkehrsstraße" verwies die Straßenbaubehörde während des Aufstellungsverfahrens auf Kriterien, nach denen Landesstraßen beurteilt werden.

Für die gewerbliche Nutzung ist der durch das Verkehrsgeschehen auf der neuen Hauptverkehrsstraße verursachte Lärm ohne Bedeutung.

## 2.5 Ver- und Entsorgung

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

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 gewährleiste das Elektrizitätswerk Wesertal GmbH die Versorgung mit elektrischer Energie und mit Erdgas aus den vorhandenen Netzen.

Zur Sicherstellung der Elt.-Versorgung wird westlich der Planstraße (A) eine Umformerstation errichtet.

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

Die zur Deckung des Grundschutzes erforderliche Löschwasserbedarfsmenge ist von der Samtgemeinde Rodenberg als Träger des Feuerschutzes bereitzustellen.

Zu diesem Zweck dienen zunächst vorhandene Wasserversorgungsleitungen, deren Durchmesser mindestens DN 100 mm betragen müssen. Darüberhinausgehender Löschwasserbedarf ist durch Löschwasserteiche, -brunnen oder Zisternen sicherzustellen. Die Stadt Rodenberg wird hier den Träger des Feuerschutzes bei der Realisierung von erforderlichen Einrichtungen unterstützen. So könnte auch das westlich der Gutenbergstraße vorhandene Regenrückhaltebecken ergänzend zur Bereitstellung von Löschwasser ausgebaut und zur Verfügung gestellt werden.

Der Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg bestätigte mit Stellungnahme vom 20.09.95, daß die Wasserversorgung für das Plangebiet sichergestellt ist.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird über Hydranten im öffentlichen Wasserversorgungsnetz und ergänzend durch einen Löschwasserbehälter mit einem Nutzinhalt von 200 m<sup>3</sup> an zentraler Stelle (neben dem Feuerwehrgerätehaus Rodenberg) sichergestellt.

Die Gewährleistung der ausreichenden Löschwasserversorgung wurde mit dem Brandschutzprüfer des Amts für Zivil- und Katastrophenschutz erörtert und einvernehmlich geregelt (s. Vermerk Gemeindebrandmeister Wilkening, Samtgemeinde Rodenberg vom 15.01.96).

Entsprechend dem aus dem Bebauungsplanentwurf hervorgehenden städtebaulichen Erschließungskonzept ist davon auszugehen, daß die Zuwegung zu den einzelnen Grundstücken für die Feuerwehr gesichert ist.

### 2.5.2 Schmutz- und Regenwasserableitung

Die Entwässerung des Gewerbegebietes erfolgt im Trennsystem. Träger der zentralen Abwasserbeseitigung ist die Samtgemeinde Rodenberg. Die bei Apelern vorhandene zentrale Kläranlage erfährt entsprechend dem Fortschritt der baulichen Nutzung nach dem neusten Stand der Technik stufenweise Nach- und Umrüstungen, wobei hinsichtlich der Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit produktspezifischem Abwasser die Leistungsfähigkeit der Kläranlage ausschlaggebende Bedeutung haben wird.

Zur Reduzierung der Bodenversiegelung bzw. zur Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers enthält der Bebauungsplan Nr. 36 besondere textliche Festsetzungen.

Die Oberflächenentwässerung des Plangebiets wurde durch die Ing. Gesellschaft I.W.A., Minden untersucht. Die ordnungsgemäße Entwässerung wird durch eine Kombination von Entwässerungsmulden mit Überlaufleitungen und Regenrückhaltebecken gewährleistet. Durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan wird die Realisierung des Entwässerungskonzeptes geregelt.

Nach dem Entwässerungskonzept sind im Gewerbegebiet sowohl private als auch öffentliche Anlagen von Mulden vorgesehen, die neben der Versickerungsmöglichkeit auch eine Rückhaltefunktion im Hohlraum von einzubauenden Schotterkörpern haben, so daß auch bei bindigerem Untergrund in niederschlagsfreien Zeiten nach und nach eine Versickerung erfolgen kann (s. Abs. 16 der textlichen Festsetzungen).

Für die Stadt Rodenberg stellt die Kombination von Entwässerungsmulden mit Überlaufleitungen und Regenrückhaltebecken einen vertretbaren Kompromiß dar, weil auf diese Weise unter Weiterverwendung vorhandener Regenwasserabflußleitungen die Gesamtkosten niedrig gehalten werden können.

### 2.5.3 Müllbeseitigung, Altablagerungen

Eine einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch die vom Landkreis Schaumburg betriebene zentrale Müllabfuhr sichergestellt.

Altablagerungen sind nach Kenntnis der Stadt Rodenberg weder im Plangebiet noch im näheren Umkreis vorhanden.

Die zuständige Untere Wasser- und Abfallbehörde wird umgehend unterrichtet, sobald bei vorhabenbedingten Arbeiten Anzeichen auf Abfall-Ablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten.

#### 2.5.4 Fernmeldenetz

Die Deutsche Telekom, Direktion Hannover, sieht eine Erweiterung des Fernmeldenetzes innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs vor.

Die Stadt Rodenberg wird sich deshalb rechtzeitig (mindestens 6 Monate vor Inangriffnahme der Bauarbeiten) mit der Niederlassung 1 Hannover, Postfach 9011, 30001 Hannover, Dienststelle SuN 14, in Verbindung setzen, damit die erforderlichen Leitungsverlegearbeiten früh genug mit der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen koordiniert werden können.

### 3. Durchführung des Bebauungsplanes

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

Im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes bildet der Bebauungsplan Nr. 36 die planungsrechtliche Basis sowohl für den Ausbau des Wegenetzes als auch für die bedarfsentsprechende Inanspruchnahme der z.Zt. noch landwirtschaftlich genutzten Grundstücke.

Angesichts der Gesamtgröße des im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebietes von 17,0468 ha ist die Nutzungsrealisierung in zwei Stufen vorgesehen.

Für den brutto 7,4225 ha umfassenden ersten Realisierungsabschnitt werden alsbald die Erschließungsmaßnahmen in Angriff genommen.

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

Im Rahmen der 1. Entwicklungsstufe muß die Stadt Rodenberg die zur Herstellung der Planstraße (A) erforderlichen Grundstücksflächen ankaufen.

Unter Zugrundelegung von Richtpreisen ergeben sich folgende Erschließungskosten :

Wegeflächen, Weg (A)	rd. 3.380 m <sup>2</sup>
Grundstückserwerb (ohne Gutenbergstraße)	305.000,00 DM
Freilegung, Vermessung, Nebenkosten	33.000,00 DM
Straßenbau, Entwässerung, Beleuchtung	1.300.000,00 DM
	<hr/>
	1.368.000,00 DM

Für die alsbald zu treffenden städtebaulichen Maßnahmen entfallen auf die Stadt Rodenberg voraussichtlich überschläglich ermittelte Kosten in Höhe von rd. 137.000,00 DM die aus Haushaltsmitteln bereitgestellt werden.

3.3 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des städtebaulichen Konzeptes, insbesondere zur Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen, ist der Erwerb von Grundstücksflächen nötig.

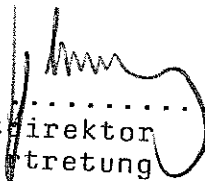
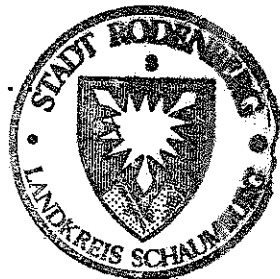
Angesichts der gegenwärtig vorhandenen Grundstückszuschnitte lassen sich die städtebaulichen Ziele nicht ohne weiteres verwirklichen. Deshalb wird angestrebt, nach Erwerb der Flächen für öffentliche Erschließungsanlagen, auch die Neuordnung der Nutzflächen durch freihändigen Erwerb und privatrechtliche Vereinbarungen mit den derzeitigen Eigentümern zu regeln.

Sollten sich auf diese Weise die städtebaulichen Ziele nicht, bzw. nicht zu angemessenen Bedingungen, erreichen lassen, sind Umlegungs- oder Enteignungsverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs einzuleiten.

Rodenberg, am 22. Februar 1996



Bürgermeister



Stadtdirektor  
in Vertretung



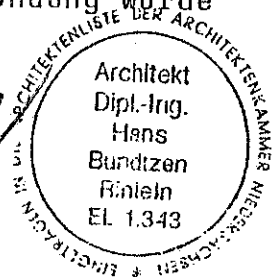
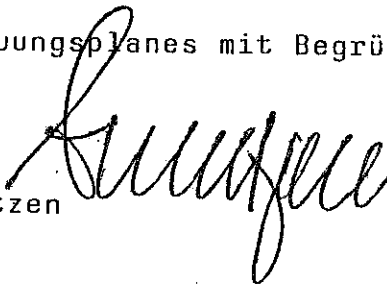
4. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde  
ausgearbeitet

am 12.09.1995

Ortsplaner  
Dipl.-Ing. Hans Bundtzen  
Wilhelm-Busch-Weg 21

31737 R i n t e l n



4.1 Der VA der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung

am 02.02.1994

dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zu-  
gestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2  
des BauGB beschlossen

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden

am 21.07.1995

ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung

vom 01.11.1995 bis 05.12.1995

gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt

Rodenberg, am 04. März 1996

.....  
Stadtdirektor  
in Vertretung

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

am 22.02.1996

als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Rodenberg, am 04. März 1996

.....  
Stadtdirektor  
in Vertretung