

Bauleitplanung der Stadt Rodenberg

Samtgemeinde Rodenberg

Landkreis Schaumburg

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

B-Plan Nr. 40

„Gutenbergstraße“

Stadt Rodenberg

und

-Teilaufhebung des B-Planes Nr. 36 „Am Ackersbach“-

-Teilaufhebung des B-Planes Nr. 15 „Im Seefeld“-

einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung

Urschrift

Gliederung

1. Grundlagen

2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen

3. Aufgaben des Bebauungsplanes

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

4.2 Zustand des Plangebietes/Umgebung

4.3 Ziele und Zwecke der Planung

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bauliche Nutzung

5.2 Verkehr

5.3 Belange von Natur und Landschaft

5.4 Immissionen

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 VA der Stadt Rodenberg hat die Aufstellung des B-Planes Nr. 40 „Gutenbergstraße“, Stadt Rodenberg, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, beschlossen. Bestandteil dieses Beschlusses ist die Teilaufhebung des B-Planes Nr. 15 „Im Seefeld“ und des B-Planes Nr. 36 „Am Ackersbach“.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt für den Planbereich zum gegenwärtigen Zeitpunkt gewerbliche Bauflächen 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.

Die vorliegende Begründung nimmt Bezug auf die Begründungen der B-Pläne Nr. 15 und Nr. 36, um die städtebauliche Ausgangssituation hinreichend zu verdeutlichen.

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.

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 räumliche Ausdehnung der schon rechtsverbindlich festgesetzten „Baugebiete“ (über die räumlichen Geltungsbereiche der B-Pläne Nr. 15 und 36 hinaus) ist nicht beabsichtigt. Durch den B-Plan Nr. 40 werden jedoch zusätzliche Kompensationsmaßnahmen ausgelöst, die auf einer externen Fläche planungsrechtlich abgesichert werden (Planbereich B).

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 die weiteren 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. 40 „Gutenbergstraße“, Stadt Rodenberg, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, wird aus den Planbereichen A und B gebildet und wie folgt begrenzt:

Planbereich A:

Im Norden: durch die südliche Grenze der Straße Im Seefeld.

Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flst. 16/1 sowie durch ein westliches Teilstück der Gutenbergstraße (Flst. 18/5) und durch die nördlichen Grenzen der Flst. 5/6 und 81/37.

Im Osten: durch die katasteramtlich gekennzeichnete und im B-Plan Nr. 36 "Am Ackersbach" rechtsverbindlich festgesetzte westliche Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße "A").

Im Westen: durch die westliche Grenze des Flst. 81/27 sowie durch ein Teilstück des Flst. 2/9 (ehem. westliche Grenze des Flst. 38/1).

Planbereich B:

Der Planbereich B wird durch eine Teilfläche des Flst. 57/4 gebildet (siehe B-Plan).

4.2 Zustand des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 40 "Gutenbergstraße" befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Ortslage Rodenberg und fügt sich hinsichtlich der Lage und Zuordnung in den gewerblich vorgeprägten Siedlungsrand ein.

Die dem räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 15 "Im Seefeld" ursprünglich zugeordneten Flächen werden als Betriebsflächen der vorhandenen Druckerei genutzt. Auf diesen Flächen sind neben den Gebäuden auch Stellplatz- und sonstige Grünanlagen erkennbar.

Das o. g. Betriebsgelände wird durch die Gutenbergstraße, die von Süden in nördlicher Richtung auf die Straße Im Seefeld zuführt, begrenzt. Die im Osten an die Gutenbergstraße angrenzenden Flächen, die ursprünglich dem B-Plan Nr. 36 "Am Ackersbach" zugeordnet waren, werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Da die östliche Grenze dieses B-Planes durch die im B-Plan Nr. 36 festgesetzte westliche Straßenbegrenzungslinie der Planstraße "A" gebildet wird, bleiben die sich östlich daran anschließenden Flächen weiterhin rechtsverbindlich Gegenstand des B-Planes Nr. 36. Gleiches gilt für die südlich an den räumlichen Geltungsbereich anschließenden Flächen, die vom B-Plan Nr. 15 "Im Seefeld" rechtsverbindlich erfaßt werden.

Die vom Planbereich B betroffenen Flächen stellen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt als Brachfläche dar.

4.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Im Rahmen des B-Planes Nr. 40 „Gutenbergstraße“, Stadt Rodenberg, sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des derzeit im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes 15 „Im Seefeld“ gelegenen Druckereibetriebes in östlicher Richtung geschaffen werden.

Die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Druckerei sind durch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 15 hinsichtlich der darin festgesetzten Maße der baulichen Nutzung und Regelungen zur baulichen Gestaltung für eine kurz- bis mittelfristige betriebliche Entwicklung nicht geeignet.

Betrieblicherseits erforderlich werdende Veränderungen der Produktions- bzw. Drucktechnik führen in der räumlichen Konsequenz zu zusätzlichen Anforderungen hinsichtlich der baulichen Ausnutzung der verfügbaren Betriebsflächen. In diesem Zusammenhang stellen neuere und wirtschaftlichere Maschinen und Produktionsprozesse den Rahmen für die Volumenentwicklung der zukünftigen baulichen Anlagen dar, so daß die Standortsicherung und Standortentwicklung eines Betriebes z. T. auch eine Veränderung der gebauten Umwelt bedeutet.

Die Voraussetzungen für eine Standortsicherung und Standortentwicklung des Druckereibetriebes sind von der o. b. räumlichen Ausdehnung und von dem Einsatz neuester Produktionsmaschinen abhängig. Für die rechtsverbindlich vorhandenen und betroffenen B-Pläne Nr. 15 und Nr. 36 bedeutet dies eine Überarbeitung insbesondere der Maße der baulichen Nutzung und der Anpassung der max. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen sowie die Verlegung von öffentlichen Verkehrsflächen und überbaubaren Grundstücksflächen.

Diese Veränderung und Anpassung sollen, da sie wesentlich von dem städtebaulichen Umfeld des genannten Druckereibetriebes geprägt werden, in einem eigenständigen B-Plan Nr. 40 „Gutenbergstraße“ bei Berücksichtigung der Teilaufhebung der genannten B-Pläne Nr. 15 „Im Seefeld“ und Nr. 36 „Am Ackersbach“ erfolgen und zusammengefaßt werden.

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die beabsichtigte Erhöhung der Grundflächenzahl und z. T. der Rückentwicklung von bislang festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern berührt, so daß zusätzlich erforderliche Kompensationsmaßnahmen in dem im B-Plan gekennzeichneten Planbereich B berücksichtigt werden.

In Anlehnung an die in den B-Plänen Nr. 15 und 36 getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist im B-Plan Nr. 40 ein "Gewerbegebiet" bzw. "eingeschränktes Gewerbegebiet" festgesetzt worden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bauliche Nutzung

In Anlehnung an den B-Plan Nr. 15 „Im Seefeld“ wird für den westlichen Teil des B-Planes Nr. 40 ebenfalls ein **eingeschränktes Gewerbegebiet (GE^E-Gebiet)** festgesetzt. Aufgrund des vorhandenen Betriebes wird für diesen Bereich davon ausgegangen, daß über die vorhandene Nutzungsstruktur hinaus, keine weitergehenden (immissionsintensiven) Nutzungen auf die bauliche Umgebung einwirken. Es wird auch weiterhin davon ausgegangen, daß die in diesem Bereich vorhandene Nutzung als „sonstiger Gewerbebetrieb“, der in einem Mischgebiet gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig ist, zu bezeichnen ist. Eine Veränderung der vorhandenen Immissionssituation wird durch die Umgestaltung vorhandener baulicher Anlagen daher nicht zu erwarten sein. Somit nimmt der B-Plan Nr. 40 "Gutenbergstraße" durch Gliederung von Baugebieten Rücksicht auf die westlich an den Planbereich angrenzenden gemischten Nutzungsstrukturen.

Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes werden durch textl. Festsetzungen nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe i. S. des § 6 Abs. 1 und 2 Ziff. 4 der Baunutzungsverordnung zugelassen.

Innerhalb des festgesetzten **GE - Gebietes** ist in Anlehnung an den B-Plan Nr. 36 „Am Ackersbach“ gem. § 8 BauGB ebenfalls ein **Gewerbegebiet** festgesetzt. Weitergehende und gliedernde Festsetzungen sind aufgrund der in diesem Bereich des B-Planes fehlenden stöempfindlichen Nutzungen nicht erforderlich. Somit orientiert sich die festgesetzte Art der baulichen Nutzung an das für diesen Bereich überwiegend schon rechtsverbindlich festgesetzte Gewerbegebiet.

Im Gegensatz zu den Festsetzungen des B-Planes Nr. 15 „Im Seefeld“, Stadt Rodenberg, wird zur Verbesserung der baulichen Nutzung der schon vorhandenen Betriebsflächen des Druckereibetriebes die **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,8** und die **Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 auf 1,0** angehoben. In diesem gestalterischen Gesamtzusammenhang wird die **Anzahl der Vollgeschosse auf II** und eine **abweichende Bauweise** festgesetzt.

Diese, im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan für den jetzigen Bereich "GE^E", geänderten Festsetzungen resultieren aus dem städtebaulichen Ziel, den räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 40 aufgrund der langfristigen betrieblichen Entwicklung der Druckerei, als städtebauliche Einheit zu betrachten und entsprechend homogen zu gestalten.

Die im B-Plan Nr. 36 „Am Ackersbach“ festgesetzten Maße der baulichen Nutzung (GE-Gebiet) sowie die Festsetzungen zur Bauweise bleiben unverändert und werden entsprechend im B-Plan Nr. 40 übernommen.

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sind z. T. dichter an die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie vorgesehen, um eine weitestgehende, optimale Grundstücksausnutzung bei Berücksichtigung vorhandener Grünflächen und Gräben zu gewährleisten.

Darüber hinaus besteht nunmehr die Möglichkeit, bauliche Anlagen zur Prägung des Straßenraumprofils dichter am Straßenkörper zu platzieren.

Schon im B-Plan Nr. 36 „Am Ackersbach“ sind Festsetzungen zur Gestaltung der zukünftigen baulichen Anlagen getroffen worden. Darin ist festgesetzt, daß die max. Höhe der baulichen Anlagen auf 15 m Firsthöhe begrenzt wird. Innerhalb des B-Planes Nr. 15 „Im Seefeld“ wäre aufgrund der zulässigen Vollgeschosse derzeit eine Firsthöhe von ca. 12-14 m realisierbar. Diese Festsetzungen entsprechen der städtebaulichen Struktur der Umgebung.

Seitens des Druckereibetriebes ist der Einbau von Maschinen und Geräten nach dem neuesten Stand der Drucktechnik geplant, um mittelfristig über die Wirtschaftlichkeit des Betriebes zur Standortsicherung beizutragen. Die Höhe dieser Produktionsanlagen (Druckmaschinen) beträgt ca. 15-16 m, so daß bei Berücksichtigung entsprechender Fundamente im Bodenbereich sowie eines ausreichenden Luftraumes im Bereich der Dachkonstruktion noch insgesamt 2 m zusätzlich berücksichtigt werden müssen. Dabei wird schon davon ausgegangen, daß der Hochpunkt der Maschinen im Firstbereich liegt, so daß die Traufhöhen niedriger ausfallen werden.

Aus diesen technisch und betrieblich bedingten Vorgaben ist eine im B-Plan zulässige max. Gebäudehöhe von 18 m Firsthöhe festgesetzt worden.

Ein weitergehender Einfluß auf die bauliche Gestaltung soll jedoch nicht festgesetzt werden, um genügend Freiraum für derzeit noch nicht bekannte und u. U. betrieblich notwendige Gestaltungen zu gewährleisten.

In Anlehnung an die Festsetzungen des B-Planes Nr. 36 „Am Ackersbach“ wird als Bezugsebene der Firsthöhe die OK der Verkehrsfläche vor dem Grundstück definiert.

Bei Berücksichtigung der räumlichen Ausdehnung des Gewerbeareals „Am Ackersbach“ und „Im Seefeld“ nimmt die räumliche Ausdehnung des B-Planes Nr. 40 „Gutenbergstraße“ hinsichtlich der zukünftigen Darstellung von Bauvolumen eine untergeordnete Rolle ein, so daß

die für die Sicherung und Entwicklung eines vorhandenen Gewerbebetriebes notwendige Erhöhung der max. Gebäudehöhe um 3 m (im Vergleich zum rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 36) eine stadtstrukturell angemessene Berücksichtigung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange darstellt. Durch die im B-Plan ebenfalls festgesetzten hochstämmigen Bäume bzw. Grünflächen, die auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu pflanzen bzw. zu realisieren sind, kann die Ansicht des Bauvolumens deutlich reduziert werden, so daß nicht der Eindruck einer unmaßstäblichen Bebauung entsteht.

5.2 Verkehr

Um die Belange der heimischen Wirtschaft (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) hinreichend zu berücksichtigen ist es im Rahmen dieser Bauleitplanung erforderlich, den im Ursprungsbebauungsplan Nr. 36 „Am Ackersbach“, Stadt Rodenberg, festgesetzten Teilabschnitt der Gutenbergstraße als öffentliche Verkehrsfläche bis zur nördlichen Grenze des Flst. 9/16 aufzuheben. Um eine ausreichende Erschließung der sich südlich an den räumlichen Geltungsbereich dieser B-Plan-Änderung anschließenden Gewerbegrundstücke zu gewährleisten, ist, in Höhe des Grundstückes Gutenbergstraße Nr. 5, die Festsetzung einer in Ost-West-Richtung verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche beabsichtigt. Diese Planstraße dient der verkehrlichen Verbindung der Gutenbergstraße mit der im B-Plan Nr. 36 "Am Ackersbach" festgesetzten Planstraße "A". Somit kommt es lediglich zu einer geänderten Verkehrsführung, die jedoch für die rechtsverbindlich festgesetzten Gewerbegebiete keine Beeinträchtigung darstellt. Die Haupteinschließung des nördlich der Straße Im Seefeld gelegenen Gewerbeareals ist, von Norden kommend, über die schon im B-Plan Nr. 36 in ausreichender Breite festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße A) gewährleistet.

Die Flächen des hier in Rede stehenden B-Planes Nr. 40 "Gutenbergstraße" sowie die südlich und östlich sich anschließenden Gewerbeflächen sind somit über die Planstraße A (B-Plan Nr. 36) und die Straße "Im Seefeld" sowie über die östlich verlaufende Umgehungsstraße gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der innerhalb des B-Planes auftretende Stellplatzbedarf ist gemäß den Regelungen der Nds. Bauordnung auf den Grundstücksflächen sicherzustellen. Der Ausbaustandart hinsichtlich der Straßenraumgestaltung der im B-Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird im Rahmen der konkreten Ausbauplanung berücksichtigt.

Die Parzellenbreite der nunmehr festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 8 m. Somit wird dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Rechnung getragen.

Zur Erreichbarkeit der Flst. 9/16 und 5/6 ist in nördlicher Richtung eine stumpfförmig endende öffentliche Verkehrsfläche (Gutenbergstraße) weiterhin festgesetzt, so daß einer rückwärtigen Anbindung der nunmehr „verbundenen“ Gewerbegebietsflächen u. a. zur Berücksichtigung der Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes (Brandschutz) sowie zur Berücksichtigung einer ausreichenden Erschließung zukünftiger Gewerbebetriebe hinreichend Rechnung getragen werden kann.

5.3 Belange von Natur und Landschaft

0 Aufgabenstellung

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. 40 „Gutenbergstraße“, Stadt Rodenberg, und der damit verbundenen Teilaufhebung des B-Planes Nr. 36 „Am Ackersbach“ sowie des B-Planes Nr. 15 „Im Seefeld“ soll dort innerhalb der rechtsverbindlich ausgewiesenen Gewerbegebiete die Möglichkeit einer flächenintensiveren Bebauung und einer veränderten Straßenführung ermöglicht 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. Hierzu soll der vorliegende landschaftspflegerische Beitrag eine Grundlage bilden.

Auf die Darstellung der naturräumliche Situation sowie den Bestand und die aktuellen Flächennutzungen wird an dieser Stelle mit dem Hinweis auf den zum B-Plan Nr. 36 „Am Ackersbach“ ausgearbeiteten Grünordnungsplan verzichtet. Die Beurteilung des Beitrages des Planungsraumes für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind dem v. g. Grünordnungsplan zu entnehmen.

0 Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die im Vergleich zu den Ursprungsbebauungsplänen geplanten Veränderungen

In Folge der geplanten Bebauung ist mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen zu rechnen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, d. h. es wird mit dem Bebauungsplan ein Eingriff gem. § 8 BNatschG vorbereitet. Derartige zu erwartende Beeinträchtigungen sollen kurz skizziert werden. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, daß die nachfolgenden Ausführungen auf die durch die Ursprungsbebauungspläne „erstmalig“ vorbereiteten Eingriffe bezogen sind. Im Rahmen dieser hier in Rede stehenden Aufstellung des B-Planes Nr. 40 „Gutenbergstraße“, Stadt Rodenberg, und der damit verbundenen Teilaufhebung des B-Planes Nr. 36 „Am Ackersbach“ sowie des B-Planes Nr. 15 „Im Seefeld“ werden ähnliche, jedoch weitergehende Eingriffe vorbereitet.

-Bereich Boden, Wasser, Luft

Die Erhöhung der Grundflächenzahl ist in der Regel mit einer erhöhte Bodenversiegelung und der Errichtung von zusätzlichen Gebäuden verbunden, dies hat in der Regel eine starke Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zur Folge, da je nach Bauausführung der anstehende Boden abgetragen und deponiert werden muß. Damit geht zum einen der Boden als solcher mit seiner typischen Horizontierung sowie zum anderen seine Funktion im Naturhaushalt verloren. Diese Funktionen reichen von der Möglichkeit als Pflanzenstandort zu dienen, um damit landwirtschaftliche Produktion zu ermöglichen, über Lebensraumqualitäten für Bodenorganismen hin zur Speicherung und Filterung von Schadstoffen, die aus der Luft oder mit Düngemitteln und Pestiziden eingetragen werden und sich ins Grund- oder Oberflächenwasser verlagern können.

Der Wasserhaushalt wird zusätzlich dahingehend gestört, daß durch die zusätzliche Bebauung und die damit verbundene Versiegelung von Oberflächen ein Versickern des Niederschlagswassers behindert wird, was zur Verringerung der Grundwasserneubildung bzw. Erhöhung des Oberflächenabflusses und Steigerung von Hochwassergefahren in den unterliegenden Fließgewässern führt.

Im Bereich Klima und Luft sind die Beeinträchtigungen nur von geringer Bedeutung, da die Bebauung in einem Gebiet realisiert wird, das aufgrund des überwiegenden Fehlens von dauerhaften Vegetationsbeständen kaum für die Frischluftentstehung bzw. Staubfilterung tätig ist. Allerdings ist mit lokalklimatischen Veränderungen zu rechnen, da das Gebiet einen Beitrag zur Kaltluftproduktion leistet.

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 40 „Gutenbergstraße“, Stadt Rodenberg, werden im Vergleich zu den rechtsverbindlich abgesicherten Eingriffen des B-Planes Nr. 36 „Am Ackersbach“ sowie des B-Planes Nr. 15 „Im Seefeld“ mit einer möglichen Gesamtversiegelung von 35.371 qm, insgesamt **36.590 qm** Bodenversiegelung vorbereitet. Der B-Planes Nr. 40 „Gutenbergstraße“ bereitet somit eine zusätzliche Bodenversiegelung von **1219 qm** vor.

Zusätzliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser und Luft sind nicht zu erwarten.

-Bereich Arten und Biotopschutz

Aufgrund der relativ geringen Bedeutung der neu zu bebauenden Flächen für den Arten- und Biotopschutz sind die Auswirkungen in diesem Teilbereich des Naturhaushaltes weniger gravierend. Durch die flächenintensivere Bebauung ist auf dem Grundstück mit der Steigerung der Nutzungsintensität in Folge der zusätzlich ermöglichten Bebauung und der Nutzung der Gebäude zu rechnen. Durch die Errichtung der Produktionshallen und den Bau der privaten Verkehrsflächen wird Oberfläche versiegelt und es geht Lebens- und Nahrungsraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger dauerhaft verloren.

Desweiteren fällt die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die innerhalb des B-Planes Nr. 15 „Im Seefeld“ als Kompensationsfläche (850 qm) vorgesehen war, weg. Anstelle von 10 innerhalb des B-Planes Nr. 36 „Am Ackersbach“ festgesetzten Straßenbäumen seitlich der Planstraße sind innerhalb des B-Planes Nr. 40 „Gutenbergstraße“ nur 6 vorgesehen, somit sind 4 Straßenbäume weniger als im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen.

-Bereich Landschaftsbild und Erholungseignung

Aufgrund der Aufstellung des B-Planes Nr. 40 „Gutenbergstraße“, Stadt Rodenberg, sind im Vergleich zu den durch den B-Plan Nr. 36 „Am Ackersbach“ sowie den B-Planes Nr. 15 „Im Seefeld“ vorbereiteten Eingriffe keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe in Bezug auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung zu erwarten.

-Bereich nachhaltiger Sicherung der Naturgüter

Das Planungsgebiet wird durch die Bebauung seiner landwirtschaftlichen Nutzung vollständig entzogen. Die damit verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen im Bereich "nachhaltige Sicherung der Naturgüter" werden bereits mit dem B-Planes Nr. 36 „Am Ackersbach“ sowie dem B-Planes Nr. 15 „Im Seefeld“ vorbereiteten sowie kompensiert. Zusätzliche Beeinträchtigungen durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 40 „Gutenbergstraße“, Stadt Rodenberg, treten nicht auf.

0 Zusammenfassende Bewertung

Die vorgesehene zusätzliche Bebauung greift zwar nicht in ein hochwertiges und sehr empfindliches Ökosystem ein, da die meisten Flächen bereits jetzt einer intensiven Nutzung unterliegen; dennoch werden wichtige Bestandteile des Naturhaushaltes zusätzlich verloren gehen bzw. beeinträchtigt.

Daher sind die mit der Bebauung der Grundstücke bzw. mit der Erschließung zwangsläufig einhergehenden Veränderungen der Gestalt oder Nutzung der Grundflächen gem. § 8 BNatschG als Eingriff zu betrachten, so daß Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

0 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffsfolgen

Mit den folgenden Ausführungen soll dargestellt werden, wie die Intensität des Eingriffes in Folge der Bebauung und Erschließung möglichst gering gehalten werden kann oder wie eine mögliche Kompensation der Eingriffsfolgen gehandhabt werden soll.

Oberstes Ziel der Eingriffsregelung in den Naturschutzgesetzen ist die Vermeidung von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes; daneben wird bei Unvermeidbarkeit von Eingriffen gefordert, so daß die Auswirkungen eines Eingriffes möglichst gering zu halten sind. Dies setzt in der Regel voraus, daß die empfindlichsten u. hochwertigen Bereiche in dem vom Eingriff betroffenen Gebiet von einer Bebauung auszunehmen sind.

Für das Plangebiet bedeutet die **Vermeidung** von Eingriffen:

Die wertvollsten Biotope sind von einer Bebauung freizuhalten, d. h. die Altbaumbestände (und hier vor allem die Baumreihe entlang der Straße „Im Seefeld“) sind zu erhalten und dauerhaft zu schützen. Gleiches gilt für die vorhandenen Sträucher und den Graben innerhalb des Plangebietes.

Freihalten des Nahbereiches des Grabens (Flurstück 14/1) von Bebauung und Versiegelung, um möglichen Schadstoffeinträgen und der Einschränkung der ökologischen Funktion des Grabens entgegenzuwirken.

Um eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate bzw. eine Minimierung des Oberflächenabflusses zu erreichen, ist auf die Begrenzung der Bodenversiegelung im privaten Bereich zu achten. Für die Überschreitung der GRZ bei Nebenanlagen und Stellplätzen ist die Verwendung versickerungsfördernder Materialien mit einem max. Abflußwert von 0,7 bei der Oberflächenbefestigung zur Bedingung zu machen.

0 **Kompensation der Eingriffsfolgen**

Eine Kompensation (Ausgleich und Ersatz) der durch die Bebauung verursachten Eingriffsfolgen soll durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen erreicht werden:

-Ausgleich

Auf dem Flurstück 57/4 der Flur 11, Gemarkung Rodenberg, führt die Stadt auf einem Teilbereich von ca. 1452 m² (11 m Breite 132 m Länge) Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der durch die Aufstellung des B-Planes erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durch. Im Anschluß an die Kompensationsfläche zum B-Plan Nr. 36 „Am Ackersbach“ wird auf der sich im Besitz der Stadt Rodenberg befindenden Fläche, die seit längerem brach liegt, eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Innerhalb der Fläche sind Gehölzgruppen und eine freiwachsende Hecke aus standortgerechten, im Naturraum heimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die gehölzfreien Bereiche sind mit einer an den Standort angepaßten Kräuter/Grasmischung anzusäen und mindestens einmal in 3 Jahren, maximal zweimal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen und kann randlich auf der Fläche kompostiert werden. Die Anlage eines max. 2,50 m breiten Weges in wassergebundener Decke ist zulässig. Der Einsatz von Pestiziden und die Verwendung von Düngemitteln ist auf dieser Fläche nicht zulässig. Siehe hierzu auch Gesamtkonzept des Grünordnungsplanes zum B-Plan Nr. 36 „Am Ackersbach“, G. v. Luckwald, Hameln 1995.

0 **Flächenbilanz**

Die nachfolgend dargestellte Flächenbilanz orientiert sich an dem für das Land Niedersachsen empfohlenen Kompensationsmodell „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, dem sogenannten „Breuer-Modell“ (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie 1/94).

Für das geplante Baugebiet ergibt sich bei der Anwendung des Bewertungsrahmens folgendes Bild:

Flächenbilanz

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes				Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen		
Schutzgut	Fläche in m ²	Ausprägung der betroffenen Bereiche, Wert	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen
Boden	3800	*stark überprägter Naturboden (Acker, Graben, etc.) Wertstufe 2	* 1800m² Straße, vorher: WS 2, nachher: WS 3 erhebliche Beeinträchtigungen *Ge 0,8 Gebiet (ges.: 35170m ²) Versiegelung Gebäude, Nebenanlagen 34790m² vorher: WS 2, nachher: WS 3 erhebliche Beeinträchtigungen In den B-Plänen Nr. 15 und Nr. 36 ermöglichte Versiegelung 35371m² B-Plan Nr. 40 36590m ² zusätzliche Versiegelung: 1219m²	Begrenzung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge	Kompensationsbedarf: (1219m ² x 0,3) = 366m² Anpflanzung von heimischen Gehölzen bzw. Schaffung einer Sukzessionsfläche.	
Wasser	3800	*Acker etc. beeinträchtigte Grundwassersituation Wertstufe 2	Boden- und Oberflächenversiegelung vorher: WS 2 nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigungen	Begrenzung der Bodenversiegelung, Teilversickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken	Die Kompensation wird durch Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden erreicht	
Luft und Klima	3800	beeinträchtigter Bereich Wertstufe 2	Bodenversiegelung, Bebauung nachher: WS 3 erheblichen Beeinträchtigungen	Siehe hierzu Schutzgut Wasser, Dach- und Fassanenbegrünung		

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes				Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen		
Schutzgut	Fläche in m²	Ausprägung der betroffenen Bereiche, Wert	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen
Arten- und Lebensgemeinschaften				Innerhalb des B-Planes Nr. 36 wird der vorhandene Graben erhalten. Der B-Plan Nr. 40 nimmt diese Erhaltungsfestsetzung auf	innerhalb des B-Planes Nr. 36 ist eine Grünfläche (800m²) und eine Fläche zum Anpflanzen von B + St. (380m²) festgesetzt. Der B-Plan Nr. 40 nimmt diese Festsetzung auf. Von 10 Straßenbäumen werden 4 realisiert. Innerhalb des B-Planes Nr. 15 ist eine Grünfläche (1125m²) festgesetzt, diese entfällt im B-Plan Nr. 40. Kompensationsbedarf: 1125m² Aufwertung einer Fläche um eine Wertstufe, Pflanzung von 4 Bäumen	
Landschaftsbild		stark beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche Wertstufe 3	Beseitigung und Umbau von Vegetation nachher: Wertstufe 3 keine erheblichen Beeinträchtigungen	Bauen nur unter Verwendung ortstypischer Bauformen Beschränkung der Geschosshöhe; Durchgrünung, Eingrünung		

Zusätzlicher Kompensationsbedarf: 1491 qm und 4 Bäume pflanzen.

Der B-Plan Nr. 40 „Gutenbergstraße“, Stadt Rodenberg, nimmt die v. g. Vorschläge und Maßnahmen zur Kompensation mit einer zusätzlichen Kompensationsfläche von 1518 qm auf. Es ist daher davon auszugehen, daß der im Plangebiet durch flächenintensivere Bebauung und zusätzliche Versiegelung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft durch die vorgesehenen Festsetzungen auf der externen Kompensationsfläche ausgeglichen wird.

5.4 Immissionen/Altlasten

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen zur Gliederung der Gewerbegebiete bzw. der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes zu benachbarten Siedlungsbereichen sind Immissionschutzkonflikte nicht ableitbar. Es sei ebenfalls darauf hingewiesen, daß durch die o. g. Gebietsgliederung eine betriebliche Nutzungsverteilung von immissionsintensiven zu weniger immissionsintensiven Nutzungen erfolgen kann, da nunmehr durch Ausweitung der Betriebsflächen ausreichend Raum/Fläche gegeben ist (z. B. durch Ordnung der Zu- und Abfahrten etc.).

Altlasten

Nach Auskunft der Samtgemeinde Rodenberg sind innerhalb des Plangebietes keine Altablagerungen oder kontaminierte Stoffe abgelagert worden.

6. Daten zum Plangebiet

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfaßt ca. 39.518,00 qm

GE-Gebiet ges. 35.170,00 qm

davon:

- Fläche zum Anpflanzen von
Bäumen und Sträuchern 380,00 qm

Grünfläche 800,00 qm

Wasserfläche 230,00 qm

Verkehrsflächen 1.800,00 qm

Planbereich B 1.518,00 qm

Gesamtfläche 39.518,00 qm

Alt:

Zusammenschitt des B-Planes Nr. 36 „Am Ackersbach“ und des B-Planes Nr. 15 „Im Seefeld“:

GE 0,6-Gebiet 12.190,00 qm

davon:

- Grünfläche 1.125,00 qm

GE 0,8-Gebiet 23.420,00 qm

davon:

- Grünfläche 800,00 qm

- Fläche zum Anpflanzen von
Bäumen und Sträuchern 380,00 qm

Wasserfläche 230,00 qm

Verkehrsflächen

Fußweg 230,00 qm

Straße 1.930,00 qm

Gesamtfläche 38.000,00 qm

7. Durchführung des B-Planes

7.1 Bodenordnung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes können im Wege des einfachen Grunderwerbs veräußert werden. Weitergehende bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden von der Stadt Rodenberg erworben. Die im B-Plan Nr. 36 "Am Ackersbach" festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche der Gutenbergstraße, die in ein Gewerbegebiet umgewandelt wird, wird im Rahmen des einfachen Grunderwerbs an den zukünftigen Nutzer veräußert. Die in diesem Bereich vorhandenen Leitungen werden in Abstimmung mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern verlegt bzw. über Dienstbarkeiten abgesichert.

7.2 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt im Tonnensystem und wird an die Kläranlage Rodenberg, die entsprechend dem Fortschritt der baulichen Nutzung und nach dem neuesten Stand der Technik stufenweise nach- und umgerüstet wird, abgeleitet.

Oberflächenwasser

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 36 "Am Ackersbach" ist von der Ing. - Gesellschaft I.W.A., Minden, eine Untersuchung der Entwässerungssituation erfolgt. Die in den o. g. B-Plan auch durch textl. Festsetzungen eingeflossenen Regelungen zur Oberflächenentwässerung wurden ebenfalls für den räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 40 "Gutenbergstraße" übernommen. Darin ist vorgesehen, die Oberflächenentwässerung durch eine Kombination von Regenrückhaltebecken und Entwässerungsmulden mit Überlaufleitungen zu gewährleisten. In der Begründung zum B-Plan Nr. 36 "Am Ackersbach" wird darin folgendes ausgeführt:

"Nach dem Entwässerungskonzept sind im Gewerbegebiet sowie in private als auch öffentliche Anlagen Mulden vorgesehen, die neben der Versickerungsmöglichkeit auch eine Rückhaltefunktion - ein Hohlraum von einzubauenden Schotterkörpern - haben, so daß auch bei bindigerem Untergrund in niederschlagsfreien Zeiten nach und nach eine Versickerung erfolgen kann.

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."

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des im Plangebiet ausgewiesen Gewerbegebietes erfolgt durch den Anschluß an die vorhandenen Leitungen und wird durch den Wasserbeschaffungsverband Nord-Schaumburg sichergestellt.

Im Rahmen der konkreten Ausbau- und Erschließungsplanung 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)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität übernimmt das Energieversorgungsunternehmen Wesertal. Die für die Stromversorgung benötigte Umformerstation wird hinsichtlich des Standortes aus dem B-Plan Nr. 36 "Am Ackersbach" übernommen. Eine entsprechende Kennzeichnung ist im B-Plan enthalten.

Fernmeldewesen

Die Deutsche Telekom, Direktion Hannover, gewährleistet eine Erweiterung ihres Netzes, so daß das Plangebiet fernmeldetechnisch erschlossen werden kann.

Für den rechtzeitigen Ausbau des sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem **Fernmeldeamt 2 Hannover, Postfach 9040, 30001 Hannover, Dienststelle PIL 3 und PIL 8, Telefon 0511/677-6840**, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

7.3 Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Rodenberg entstehen zur Realisierung dieses B-Planes Kosten von ca. 980.000 DM (Grunderwerb, Straßenbau, Entwässerung, Beleuchtung etc.). Die Kosten werden entsprechend der Erfordernisse im Haushalt 1997 bereitgestellt.

8. Abwägung

Landkreis Schamburg

Seitens des **Amtes für Zivil- und Katastrophenschutz** wurde aus Sicht des **Brandschutzes** 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 darauf hingewiesen, daß die im Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 36 "Am Ackersbach" getroffenen Regelungen und Festsetzungsvorschläge ebenfalls in den B-Plan Nr. 40 aufgenommen werden sollen. Weiter wurde angemerkt, daß bestimmte Teilflächen (Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) nicht mit den Ursprungsbebauungsplänen Nr. 15 und Nr. 36 übereinstimmen würden, so daß auch die Bilanzierung in der Begründung zu überprüfen sei. Es wurde angeregt, Werbeanlagen, durch Festsetzungen in der Größe zu begrenzen. Ebenfalls wurde die vorgesehene max. Gebäudehöhe von 18 m mit einem erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild in Verbindung gebracht.

Die innerhalb des B-Planes Nr. 36 „Am Ackersbach“ festgesetzten Kompensationsflächen werden durch den Bebauungsplan Nr. 40 „Gutenbergstraße“ sichergestellt und übernommen. Für die außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 40 „Gutenbergstraße“ befindlichen Flächen gelten weiterhin die innerhalb des B-Planes Nr. 15 „Gewerbegebiet Im Seefeld“ und innerhalb des B-Planes Nr. 36 „Am Ackersbach“ getroffenen Festsetzungen.

Dies gilt auch für die ausgewiesenen Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Straßenbäume sowie für das Regenrückhaltebecken. Somit wird durch den

Bebauungsplan Nr. 40 „Gutenbergstraße“ geregelt, daß die schon rechtsverbindlich festgesetzten Kompensationsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 15, 4. Änderung, im Norden und Osten ausgewiesenen Grünflächen entfallen durch den hiermit vorliegenden B-Plan. Das im Süden des B-Planes Nr. 15 innerhalb der Grünfläche vorgesehene Regenrückhaltebecken sowie die dort vorgesehenen Pflanzstreifen liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 40 „Gutenbergstraße“. Der innerhalb der 4. Änderung des B-Planes Nr. 15 vorhandene 10 m breite Pflanzstreifen westlich der Gutenbergstraße befindet sich ebenfalls außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 40 „Gutenbergstraße“.

Das Heranrücken der Baugrenzen an die Plangebietsgrenzen führt nicht dazu, daß die Festsetzung des Bebauungsplanes, jedes Baugrundstück an 2 Seiten einzugrünen (§ 6 der textl. Festsetzung), hinfällig wird. Eine Beeinträchtigung der beabsichtigten Durchgrünung des Baugebietes ist somit nicht ableitbar, da ausreichend Freiräume für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern i.S. der §§ 5 und 6 der textlichen Festsetzungen verbleiben.

Es ist nicht Ziel des B-Planes Nr. 40 "Gutenbergstraße", Stadt Rodenberg, Festsetzungen zur Einschränkung oder Definition zulässiger Werbeanlagen zu treffen. Gestaltungs- oder Darstellungsmöglichkeiten vorhandener oder zukünftiger Betriebe sollen gegenüber den für den räumlichen Geltungsbereich schon vorhandenen B-Plänen Nr. 15 und 36 (einschl. ergangenen Änderungen), in denen ebenfalls keine Regelung/Festsetzung zu Werbeanlagen vorgesehen waren, nicht zusätzlich eingeschränkt werden.

Im Vergleich zu den Ursprungsbebauungsplänen sind in Bezug auf das Landschaftsbild keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Beeinträchtigung dieses visuell verwundbaren Bereiches, wie sie der GOP beschreibt, wird bereits durch die Ursprungsbebauungspläne (Nr. 15 und Nr. 36) vorbereitet.

Seitens des **Gesundheitsamtes** wurde darauf hingewiesen, daß die Kläranlage Rodenberg zusätzlich belastet wird und daher schnellstmöglich entsprechend dem Fortschritt der baulichen Nutzung und nach dem neusten Stand der Technik nach- bzw. umgerüstet werden muß. Da die Trinkwasserversorgung im Plangebiet durch den Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg sichergestellt wird, müssten auch anfänglich bei den kontinuierlichen Trinkwasserproben im neuen Plangebiet diese Proben mit überprüft werden.

In Kenntnis der Kapazitätenerschöpfung des Klärwerkes der Samtgemeinde Rodenberg hat die Samtgemeinde eine „Grundsatzuntersuchung zum Leistungsvermögen der Kläranlage Rodenberg“ durch ein qualifiziertes Ing. Büro ausarbeiten lassen. Hinsichtlich der zukünftigen Siedlungsentwicklung ist davon auszugehen, daß die derzeitige Situation im Bereich der

Schmutzwasserentsorgung erheblich verbessert und auch den zukünftigen zu erwartenden Einwohner- und Einwohnergleichwerten angepaßt bzw. dimensioniert wird.

Die Beprobung der Endstränge der neu verlegten Wasserleitungen ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Im Rahmen der Realisierung (Erstellung des Anschlusses an die vorhandenen Wasserleitungen) wird die Stadt Rodenberg bzw. Samtgemeinde Rodenberg auf eine entsprechende Beprobung der Wasserleitung jedoch hinwirken.

Seitens des **Amtes für Kreisstraße, Wasser- und Abfallwirtschaft** wurde darauf hingewiesen, daß die Anlage des Mulden-Rigolen-Systems wasserrechtlich zu regeln ist. Die Stadt Rodenberg wird zwecks Abstimmung des im Plangebiet beabsichtigten Entwässerungskonzeptes frühzeitig eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Schaumburg durchführen. Dieser Belang ist jedoch nicht unmittelbar Gegenstand der Bauleitplanung.

Seitens des **Amtes für Beschäftigungs-, Wirtschaftsförderung und Fremdenverkehr und Regionalplanung** wurden gegen die Festsetzungen der Gebäudehöhen des neuen Plangebietes von 18 m Firsthöhe aus Gründen der angemessenen Eingliederung der geplanten gewerblichen Bauvorhaben in das Orts- und Landschaftsbild insbesondere gegenüber dem westlich angrenzenden aus Wohnbebauung und klein- bis mittelständigen Betrieben bestehendem Mischgebiet angemeldet. Es wurde ebenfalls darauf hingewiesen, daß die für den westlichen Planbereich (GEE) festgesetzte Geschößflächenzahl mit 1,0 von dem im FNP/15. Änderung der SG Rodenberg festgelegten zulässigen Maß der baulichen Nutzung von 0,8 abweicht.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können keine für die verbindliche Bauleitplanung notwendigen parzellenscharfen Betriebsentwicklungen für den vorhandenen Druckereibetrieb definiert werden, da eine mittelfristige Vorausschau der baulichen Notwendigkeiten, betriebsinternen Bedürfnisse sowie technische und räumliche Bedürfnisse des Betriebes noch nicht abschließend erörtert werden konnten. Um diesen Entscheidungsprozess bzgl. der zukünftigen und räumlich konkreten Betriebsentwicklung nicht zu beeinträchtigen, wurden diejenigen städtebaulich relevanten Aspekte und Kriterien im B-Plan Nr. 40 berücksichtigt, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt hinreichend bekannt sind, eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und einen Beitrag zur Förderung der heimischen Wirtschaft i. S. des § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB leisten.

In der Begründung zum B-Plan ist bereits dargelegt, daß aufgrund von technischen und betriebsbedingten Kriterien (z. B. Maschinenhöhe) eine max. Gebäudehöhe von 18 m erforderlich ist. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt, über die erforderliche Höhenentwicklung hinaus, keine Aussage über den Standort bzw. die Anzahl der Maschinen/Gebäude getroffen werden können, soll der B-Plan den städtebaulichen Gesamtrahmen für eine bedarfsangepaßte Betriebsentwicklung aufzeigen und dem Betrieb eine größtmögliche individuelle Gestaltungsfreiheit bieten. Insgesamt wird die

Auffassung vertreten daß die Belange der Förderung der Wirtschaft gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB gegenüber den Belangen der Landwirtschafts- und Ortsbildpflege ein Vorrang einzuräumen ist.

Die für den Bereich des im B-Plan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes vorgesehene Geschoßflächenzahl von 1,0 soll sicherstellen, daß für die Betriebsflächen des dort vorhandenen Druckereibetriebes einheitliche städtebauliche Maße zugrundegelegt werden. Hierdurch soll ebenfalls sichergestellt werden, daß ausreichende individuelle Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten als Beitrag zur Standortsicherung für das gesamte Betriebsareal vorherrschen. Im Verhältnis zur Gesamtfläche des Plangebietes des B-Planes Nr. 40 nimmt das eingeschränkte Gewerbegebiet eine untergeordnete Fläche ein, so daß die Überschreitung der durchschnittlichen GFZ als aus dem FNP entwickelt angesehen werden kann.

Vom **Bauordnungsamt** wurde angemerkt, daß das eingeschränkte Gewerbegebiet in der Planzeichenerklärung erklärt werden muß. Da die mit Kreis versehenen Flurstücksbezeichnungen von den üblichen Katasteramtlichen Eintragungen abweichen, sollten diese - abgesetzt von den Planzeichen nach PlanzVO - besonders erklärt werden. Eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung wurde nicht festgesetzt. Der Oberbegriff Nr. 5.4 in der Begründung sollte deshalb geändert werden.

Es wurde vorgeschlagen, im B-Plan eine weitere Gliederung und Differenzierung vorzusehen, so daß die Firsthöhe von 18 m nur in den tatsächlich benötigten Bereichen festgesetzt wird und im übrigen Bereich eine geringere Höhe zulässig ist.

Die Planzeichenerklärung des B-Planes Nr. 40 "Gutenbergstraße", Stadt Rodenberg ist entsprechend durch den Begriff "eingeschränktes Gewerbegebiet" ergänzt worden. Die mit Kreis versehenen Flurstücksbezeichnungen deuten auf eine Betroffenheit innerhalb eines förmlichen Umlegeverfahrens hin. Dieser Aspekt ist als nachrichtliche Kennzeichnung in die Planzeichenerklärung aufgenommen worden. Der Oberbegriff Nr. 5.4 der Begründung des B-Planes ist entfallen.

Anlage 1

Pflanzliste

Flächen zum Anpflanzen von Feldgehölzen

Für die Anlage von Neupflanzungen sowie für die Ergänzung bzw. Entwicklung vorhandener Gehölzbestände sind nur Pflanzenarten zulässig, die der potentiell natürlichen Vegetation (pnV) entsprechen oder in ihren Eigenschaften u. Funktionen damit verträglich sind.

Hierzu zählen für den Naturraum Kalenberger Bergland die folgenden heimischen und im Gebiet standortgerechten Gehölzarten des Eschen-Ulmen-Auenwaldes:

Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Roterle *
Betula pendula	Hängebirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Mittelkronige Laubbäume

Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche

Kleinkronige Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Großsträucher

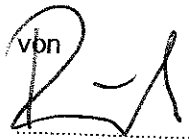
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Eingrifflicher Weißdom
Crataegus monogyna	Zweigrifflicher Weißdom
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Mittelgroße Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Rosa canina	Hundsrose

8. 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 11.10.1996

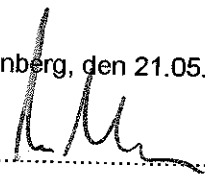
ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung

vom 22.10.1996 bis 21.11.1996

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen

Rodenberg, den 21.05.1997


Wilke
Stadtdirektor

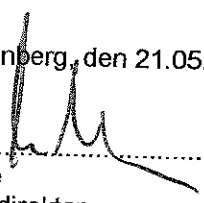
Der Rat der Stadt Rodenberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung

am 14.05.1997

als Satzung (§ 10 BauGB)

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

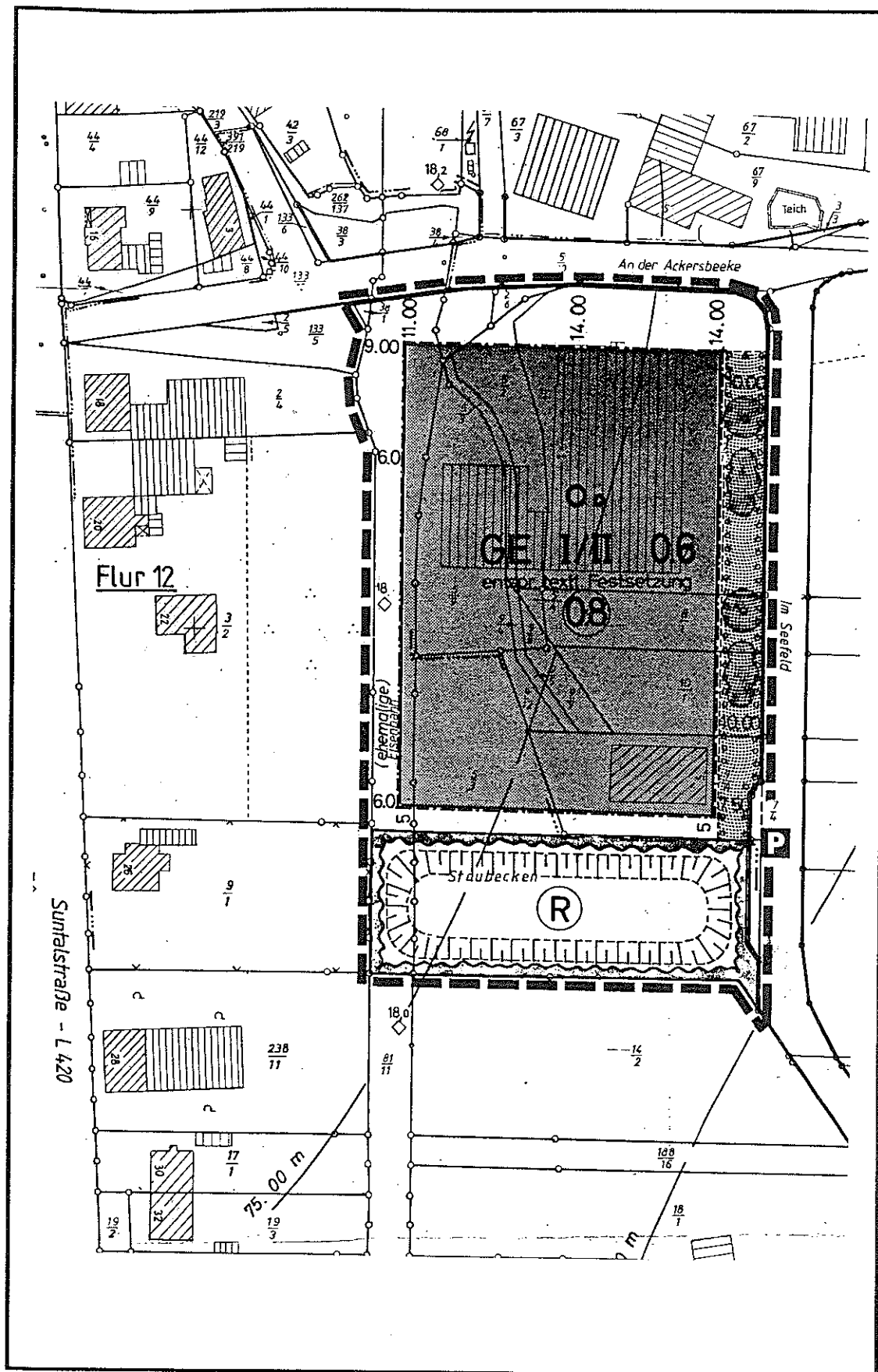
Rodenberg, den 21.05.1997


Wilke
Stadtdirektor

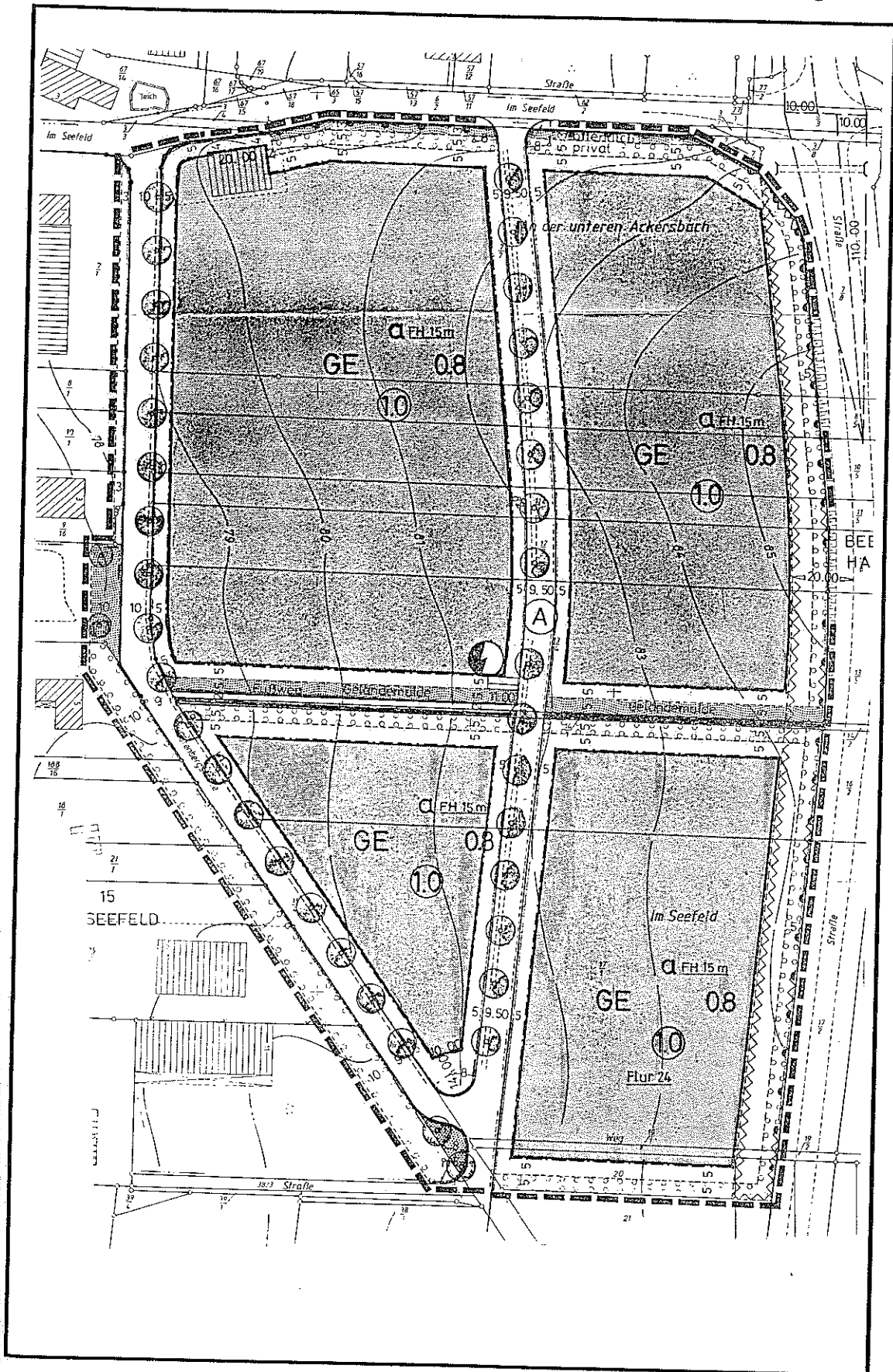
$$M = 1:100$$

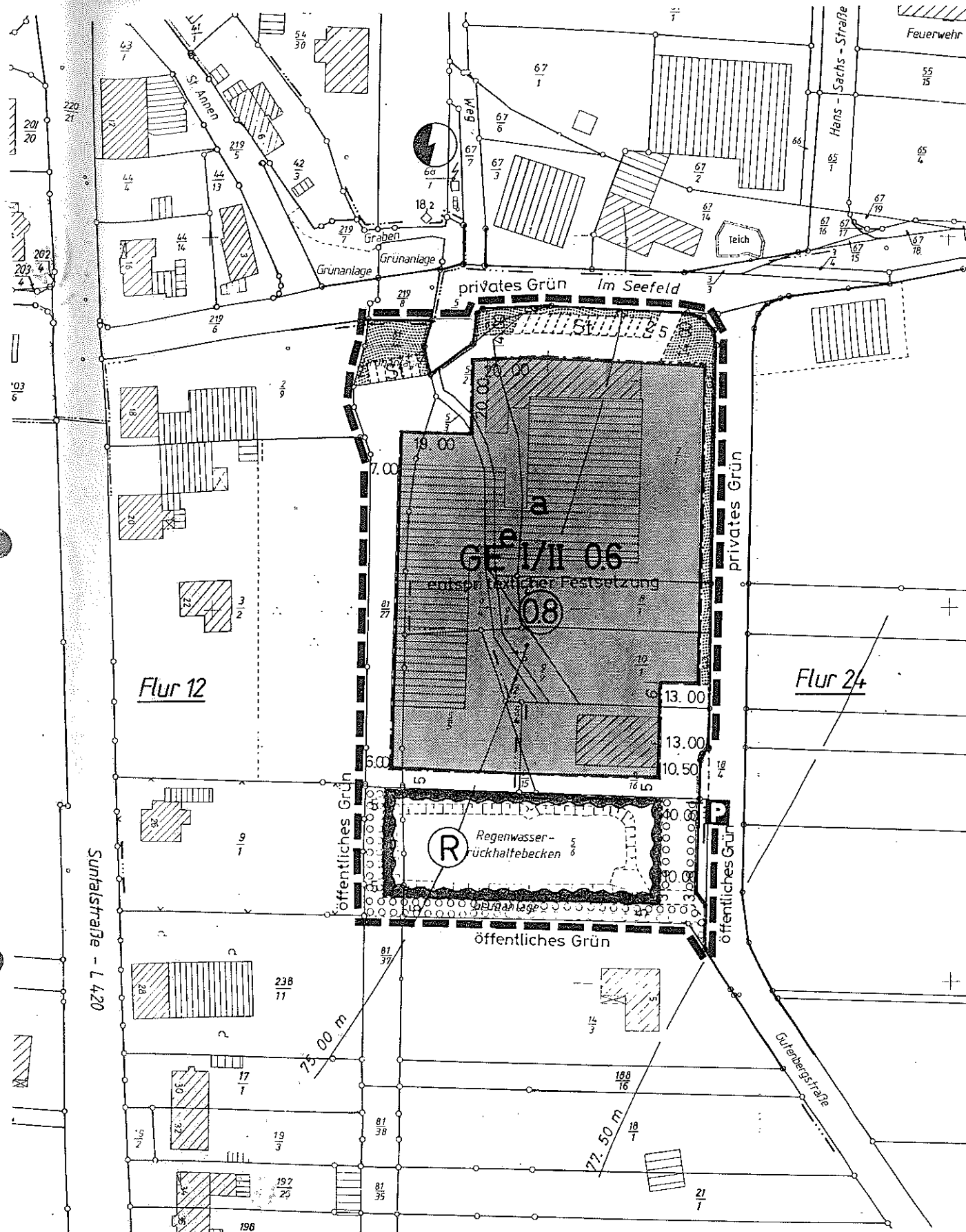
Matthias Reinold - Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau (IfR/SRL) - 31840 Hess. Oldendorf - Kleinenwieden 45

Auszug aus dem B-Plan Nr. 15 "Im Seefeld", Stadt Rodenberg



Auszug aus dem B-Plan Nr. 36 "Am Ackersbach", Stadt Rodenberg





4. Änderung

Präambel des Bebauungsplanes

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung in der Fassung vom 6. 6. 1986 (Nds. GVBl. S. 157), zuletzt geändert durch Art. 23 des Gesetzes vom 22.03.1990 (Nds. GVBl. S. 101) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22. 6. 1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch

Aufstellungsbeschluss

Der Rat Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.04.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15, 4. Änd. beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.04.1994

Rodenberg

den 13.04.1994

Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte.

Gemarkung: Rodenberg

Flur: 12 u 24, Maßstab: 1:1000.

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13, Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. 7. 1985 - Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 19. 9. 1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege u. Plätze vollständig nach