

Bauleitplanung des Flecken Lauenau

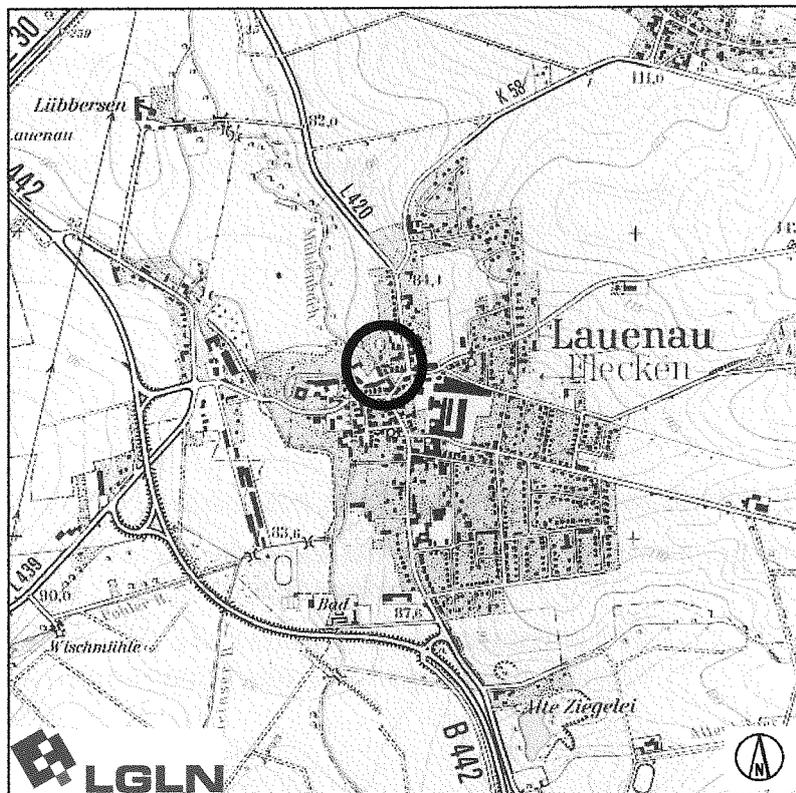
Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 52.1 "Lauenau-Ortsmitte"

einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 50
„Wohnpark Am Schloss“

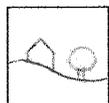
Bebauungsplan der Innenentwicklung
(gem. § 13 a BauGB)

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)



Urschrift

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln Seetorstr. 1a
Telefon 05751/9646744 Telefax 05751/9646745



Gliederung

Teil I Begründung

1 Grundlagen	3
1.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB	3
1.2 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	4
1.3 Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Wohnpark Am Schloss“	5
1.4 Gesetze und Verordnungen	5
2 Aufgabe des Bebauungsplanes	5
3 Städtebauliches Konzept	5
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2 Zustand des Plangebietes	6
3.3 Ziele und Zwecke der Planung	11
4 Inhalt des Bebauungsplanes	16
4.1 Bauliche Nutzung	16
4.2 Verkehr	18
4.3 Belange von Natur und Landschaft	19
4.4 Immissionsschutz	22
4.5 Klimaschutz/Klimaanpassung	24
4.6 Altlasten	24
4.7 Denkmalschutz	24
5 Daten zum Plangebiet	27
6 Durchführung des Bebauungsplanes	27
6.1 Bodenordnung	27
6.2 Ver- und Entsorgung	27
6.3 Kosten	29

Teil II Abwägung

Anlage 1: Artenliste für Laubbäume zur Durchgrünung des Siedlungsbereichs	32
Anlage 2: Auszug der vorbereitenden Untersuchung Sanierungsgebiet „Ortsmitte Lauenau“ (Konzepte)	33
Anlage 3: Kennzeichnung des Teiländerungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 50 „Wohnpark Am Schloss“	35

Teil III Verfahrensvermerke

Teil I Begründung

1 Grundlagen

Der Flecken Lauenau hat am 07.12.2011 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 52.1 „Lauenau-Ortsmitte“ gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB gefasst.

1.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Der B-Plan Nr. 52.1 wird im Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Ein B-Plan der Innenentwicklung kann unter den nachfolgenden Voraussetzungen aufgestellt werden:

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- 1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind oder*
- 2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.*

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 52.1 befindet sich im Versorgungskern Lauenaus in einem Bereich innerhalb des nordwestlichen Siedlungsrandes, der bereits im Osten, Nordosten, Süden und Westen von Siedlungsbereichen umgeben ist. Der B-Plan Nr. 52.1 dient der Sicherung und Entwicklung der im Versorgungskern Lauenaus bestehenden und hinzukommenden und der Grundversorgung der Bevölkerung dienenden Einrichtungen und Nutzungen sowie der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Parkplatzes sowie einer Verkehrsfläche.

Auf der Grundlage der bereits vom Rat des Flecken Lauenaus beschlossenen städtebaulichen Entwicklungsplanung „Stadtumbau West“ sind auch für diesen Bereich gestalterische und funktionale Perspektiven aufgezeigt worden, die dazu beitragen sollen, den durch die historische Bebauungsstruktur geprägten Siedlungskern den heutigen Versorgungsfunktionen eines Grundzentrums im Spannungsfeld zwischen der historisch gewachsenen Bebauung und der Restrukturierung von ehemaligen Industriebrachen entsprechend zu „ertüchtigen“.

Zu diesem Zweck werden die nördlich der Straße Am Rundteil und westlich der Rodenberger Straße gelegenen und überwiegend bebauten Flächen städtebaulich geordnet. Der B-Plan Nr. 52.1 soll für seinen räumlichen Geltungsbereich auf der Grundlage der bisherigen informellen Planentscheidungen des Rates die planungsrechtlichen Grundlagen für die zukünftigen Arten der Bodennutzungen schaffen.

Insofern handelt es sich bei dem hier in Rede stehenden B-Plan um eine städtebauliche Form der Wiedernutzbarmachung bisher nicht oder nicht mehr genutzter Flächen und um die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für weitere Maßnahmen der Innenentwicklung. Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen, die Verbesserung der Verkehrssituation und der damit verbundenen Verbesserung angrenzender Betriebsstandorte verbunden sind.

Ferner überschreitet der B-Plan Nr. 52.1 die Schwelle der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beschriebenen Grundfläche von 20.000 m² nicht.

Darüber hinaus soll der B-Plan Nr. 52.1 dazu beitragen, dass innerhalb des Planbereiches der Investitionsbedarf zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Erhaltung und Entwicklung der ortsansässigen und für die Versorgung der Bevölkerung relevanten Betriebe angemessen berücksichtigt wird. Hierzu zählen neben der Ausweisung von Mischgebieten und weiteren, mit der historischen Entwicklung Lauenaus vertretbaren Ordnung von bebaubaren Grundstücksflächen auch die Ausweisung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr einschl. der damit verbundenen Erschließungsflächen, so dass dem Stellplatzbedarf eines überwiegend dicht bebauten Siedlungskernes Rechnung getragen werden kann. Hierdurch soll eine kurzwegige und fußläufige Erreichbarkeit der im Kernbereich befindlichen Einrichtungen der Daseinsgrundversorgung gefördert werden.

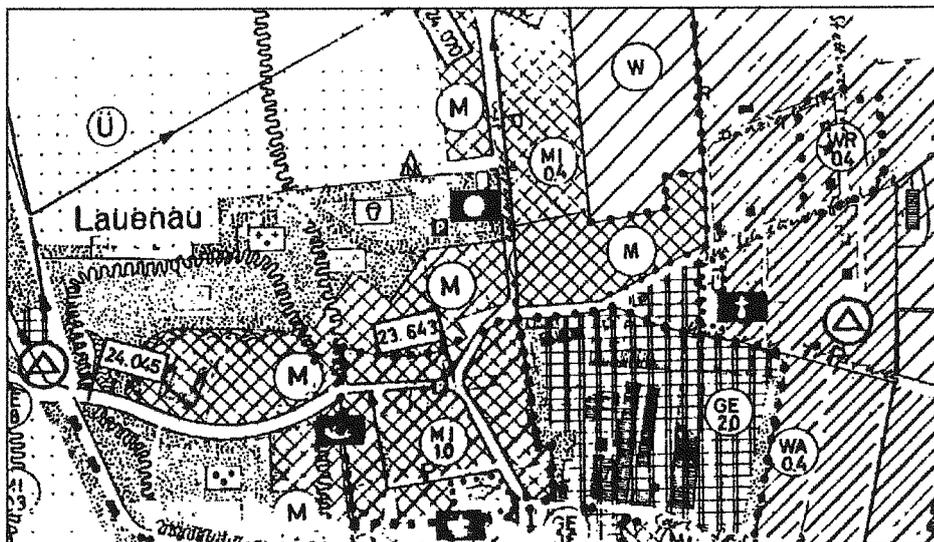
Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

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

1.2 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt den Planbereich als Mischgebiet bzw. gemischte Bauflächen dar. Der B-Plan setzt Mischgebiete gem. § 6 BauN-VO, öffentliche Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „öffentlicher Parkplatz“ und „Fußweg“ sowie öffentliche Verkehrsflächen fest. Da der B-Plan Nr. 52.1 Mischgebiete und Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung festsetzt, wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg



1.3 Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Wohnpark Am Schloss“

Der B-Plan Nr. 52.1 beinhaltet die Teiländerung des B-Planes Nr. 50, da eine im B-Plan Nr. 50 für den Bereich Rundteil festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche dem B-Plan Nr. 52.1 funktional zugeordnet wird.

1.4 Gesetze und Verordnungen

Dieser Bebauungsplan wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2013 (Nds. GVBl. S. 307)

2 Aufgabe des Bebauungsplanes

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

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

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung umfasst die Flurstücke nördlich und westlich der Straße Am Rundteil sowie westlich der Rodenberger Straße. Der Planbereich umfasst eine Gesamtfläche von 7.945 m² und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 2/17, 2/13 und 4/3,
im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 250/6 (Rodenberger Straße/Am Rundteil),
im Südosten: durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 250/6, 262/1 und 35/9 (Rodenberger Straße/Am Rundteil),
im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 32/8, 262/4, 23/9, 23/8 und 23/6.

Alle Flurstücke liegen in der Flur 2, Gemarkung Lauenau.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 52.1 wird in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 verbindlich dargestellt.

3.2 Zustand des Plangebietes

- *Das Plangebiet*

Das rd. 0,79 ha umfassende Plangebiet erstreckt sich auf Flächen des nordwestlichen und historisch gewachsen Ortskerns Lauenau. Der historische Entwicklungsbereich ist sowohl aus der dichten Bebauungsstruktur im Bereich Am Rundteil als auch durch die unmittelbare Nähe zum westlich angrenzenden Schloss ableitbar.

„Dieser wird im Wesentlichen durch ehemalige Verwaltungsgebäude, Ackerbürgerhäuser, sonstige Wohn- und Geschäftshäuser aber auch durch landwirtschaftlich genutzte Gebäude geprägt. Die Straßenräume der Ortsmitte werden im Wesentlichen durch giebelständig zum Straßenraum hin ausgerichtete und durch schmale Bauwiche voneinander getrennte Gebäude geprägt. In diesem Bereich befinden sich die Nutzungsstruktur der Ortsmitte charakterisierende kleinere Läden mit ihrem vielfältigen Warenangebot. Die Marktstraße weist eine leichte Aufweitung auf, die jedoch nicht zu einer Dorfbangerbildung führt. Am Schnittpunkt Marktstraße mit der von Norden über die Am Rundteil/Rodenberger Straße (K 58) und weiter über die Coppenbrügger Landstraße verlaufende Nordsüdverbindung schließen die jeweiligen Straßenzüge an. Auch hier ist eine überwiegend gewerbliche Nutzungsausrichtung der anliegenden Gebäude vorhanden. Außerdem befinden sich hier die wichtigen zentralen Einrichtungen:

- *An der Coppenbrügger Landstraße befindet sich die ev.-lutherische Kirche und die Poststelle*
- *An dem Straßenzug Am Rundteil/Rodenberger Straße befindet sich das ehemalige Rathaus des Flecken Lauenau.¹*

Kennzeichnend für den Ortskern Lauenaus, der sich nach Süden und Osten hin fortsetzt, ist die straßenbegleitende Ausrichtung der einzelnen Gebäude. Durch die Anordnung der jeweiligen Gebäude erfolgt eine klare Abgrenzung bzw. Definition des Straßenraumes durch die Gebäudeaußenkanten.

Bei den im Plangebiet gelegenen Gebäuden handelt es sich, mit Ausnahme eines III-geschossigen Gebäudes am Einmündungsbereich Marktstraße/Am Rundteil, um eine überwiegend II-geschossige Bauweise. Die Grundstücke weisen aufgrund der historisch gewachsenen bauliche Dichte durchschnittliche Grundflächenzahlen von 0,5 bis 0,6 und damit verbunden auch weitergehende Flächenversiegelungen für Nebenanlagen, Stellplätze und der Zufahrten auf.

Aus diesen Ausführungen des „Berichtes über die vorbereitenden Untersuchungen, sonstige hinreichende Beurteilungsgrundlagen (§ 141 BauGB) und über die Gründe, die die Ausweisung des Sanierungsgebietes rechtfertigen“ geht sowohl die das historische Zentrum Lauenaus prägende Gebäudestruktur als auch die darin vorhandenen kleinteiligen Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie Gastronomie als Bestandteile des Versorgungskerns hervor. Diese Nutzungsstrukturen sind auch innerhalb des hier in Rede stehenden Planbereiches erkennbar.

Innerhalb des Plangebietes, das sich über den Platzbereich Am Rundteil nach Norden erstreckt und die bauliche bereits geprägten Grundstücksflächen einbezieht, ist somit bereits ein Anteil der das sich östlich und südlich fortsetzende Ortszentrum prägenden Einrichtungen der Grundversorgung der Bevölkerung vorhanden, wobei hier das unmittelbare Nebeneinander von Wohnen, Einzelhandel, nicht störendem Gewerbe und Gastronomie als typisch und nicht konfliktbehaftet zu beurteilen ist.

¹ P&R – Planungsgemeinschaft Petersen & Reinelt, „Flecken Lauenau, Sanierung „Ortsmitte Lauenau“, Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen, sonstige hinreichende Beurteilungsgrundlagen (§ 141 BauGB) und über die Gründe, die die Ausweisung des Sanierungsgebietes rechtfertigen“, Hannover, 2007, S. 7 f.

Die im Plangebiet befindlichen Nutzungen sind Bestandteil dieses Versorgungskernes und nehmen daher an der urbanen Gesamtentwicklung teil. Der Gesamtcharakter der das Plangebiet prägenden Art der baulichen Nutzung ist aufgrund der im Gebiet vorhandenen und in das Gebiet unmittelbar hineinwirkenden Nutzungen und Einrichtungen daher als Mischgebiet zu bezeichnen. Diese Nutzungscharakteristik wird bereits durch die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg dokumentiert.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befand sich in der Vergangenheit ein landwirtschaftlicher Betrieb, der jedoch im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung ausgesiedelt wurde. Aus diesem Grund entfällt für diesen Bereich die mit landwirtschaftlichen Betrieben verbundene Art der baulichen Nutzung „Dorfgebiet“.

In dem Umfeld der ehemaligen Hofstelle sind in der Zwischenzeit attraktive Angebote zur Deckung des auf den zum Teil dicht bebauten Kernbereich bezogenen Stellplatzbedarfes realisiert worden (Stellplätze und Garagen), die durch diesen B-Plan planungsrechtlich gesichert werden. Neben der Deckung des Stellplatzbedarfes tragen die gestalteten Flächen auch zu einer städtebaulich sinnvollen Abrundung des nördlich anschließenden Siedlungsrandes und zu einem weiteren funktionalen Übergangsbereich zur westlich anschließenden Wohnanlage mit attraktivem Schlossumfeld bei.

Die Straße Am Rundteil ist im Nordosten an die Rodenberger Straße und im Südwesten an die Marktstraße angebunden. Der von Norden in den Siedlungsbereich Lauenau einführende Verkehr wird über die Rodenberger Straße und die Straße Am Markt und Carl-Sasse-Straße an die Coppenbrügger Landstraße abgeleitet und insofern zu einem größten Teil sinnvoll um den sensiblen und historischen Ortskern herumgeführt. Die hier betroffenen Straßen sind zur Aufnahme dieser sich auf den Siedlungsbereich Lauenau beziehenden Verkehre ausreichend dimensioniert.

Über die straßenbegleitenden und selbständigen Fußwege wird der Planbereich in die umgebenden Siedlungsbereiche integriert, wobei eine planungsrechtlich gesicherte fußläufige Verbindung zwischen dem Rundteil und den nördlich befindlichen Stellplätzen fehlt.

- *Das Umfeld des Plangebietes*

Im weiteren südlichen und östlichen Anschluss hat sich außerhalb des Planbereiches insbesondere durch die Umnutzung der ehemaligen Stuhlfabrik ein für die Grundversorgung des Flecken Lauenau bedeutsames Zentrum entwickelt, das durch das Nebeneinander von diversen gewerblichen Nutzungen wie Einzelhandel, Fachgeschäfte, Dienstleistungen verschiedener Bereiche wie Ärzte, Versicherungen, Rechtsanwälte durch Einrichtungen der Daseinsvorsorge wie Praxen, Bank, Apotheke gekennzeichnet ist. Diese Nutzungsstrukturen werden durch die die Kirche St. Lukas mit Pfarrhaus und ein neuer Kindergarten (Molkereistraße) und durch im Versorgungskern vorhandenen Gaststätten, Bäckerei und Café ergänzt.

Neben den Einrichtungen und Nutzungen der allgemeinen Grundversorgung steht der Bevölkerung das westlich der Straße Am Markt gelegene Bürgerhaus als Ort der Kommunikation, Versammlung und Kultur als öffentliche Einrichtung zur Verfügung. Weitere öffentliche Freiräume im Sinne von für die Öffentlichkeit gestalteten Freiflächen ergänzen das Angebot der auf den Kernbereich Lauenaus bezogenen Freizeit- und Erholungsinfrastruktur. Diese stellen im Zusammenhang mit den übrigen im Ort vernetzten Fußwegen und Plätzen eine attraktive Integration der jeweils angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche in den Übergangsbereich des historisch gewachsenen Kernbereiches dar.

In diesem Zusammenhang sind Einrichtungen des ÖPNV z.B. in Form des ZOB an der Straße „Am Markt“ von großer Bedeutung.² Gleiches gilt für die in jüngerer Vergangenheit errichtete

² Büro für Stadt- und Regionalplanung, „Flecken Lauenau – Städtebauliches Entwicklungskonzept Lauenau – Fortschreibung, Stadumbaumaßnahme „Ortsmitte Lauenau“, Hannover, 2009, S. 42 f.

Wohnanlage am Schloss, die sich westlich des Plangebietes im unmittelbaren Nahbereich des Schlosses Lauenau befindet und großräumige und attraktive Freiflächen und Parkanlagen aufweist. Sowohl über die Straße Am Rundteil als auch über eine im nördlichen Plangebiet befindliche Grundstückszufahrt ist dieser zentral gelegene Wohnbereich unmittelbar in den Kernbereich integriert und trägt somit auch zur Belebung des Versorgungskernes und damit auch zur Sicherung und Entwicklung der örtlich bestehenden Einrichtungen der Grundversorgung bei.

In weiterem Anschluss schließen sich nordöstlich des Plangebietes weitere Wohnsiedlungsbereiche an, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 33 „Scheunenfeld“ realisiert wurden und sich in südöstliche Richtung auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 2 „Großes Hausweidenfeld“ fortsetzen. Aus dem nachfolgenden Ausschnitt des B-Planes Nr. 33 geht hervor, dass der unmittelbar nordöstlich an den B-Plan Nr. 52.1 angrenzende Bereich als Mischgebiet mit einer II-geschossigen Bauweise sowie einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt ist. Diese städtebaulichen Festsetzungen lassen jedoch auf einen städtebaulich vertretbaren Übergangsbereich beider hier betroffenen B-Pläne schließen, da weder eine wesentlich abweichende bauliche Dichte noch eine fremdartige Nutzung vorgesehen ist.

Im Westen schließt der B-Plan Nr. 50 „Wohnpark Am Schloss“ an, der über die Straße Am Rundteil erschlossen wird. Auch die dort festgesetzten Maße der baulichen Nutzung lassen mit einer II-geschossigen Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,3, einer abweichenden Bauweise sowie der Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ nicht auf einen Nutzungskonflikt schließen. Die bereits realisierte Wohnanlage fügt sich aufgrund der Bauformen nahtlos in das östlich daran angrenzende städtebauliche Gefüge des historisch geprägten und von Baudenkmalen eingenommenen Kernbereich Lauenaus ein.

Weitere städtebauliche Rahmenbedingungen können den nachfolgenden Auszügen beider B-Pläne entnommen werden.

Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 50 „Wohnpark Am Schloss“

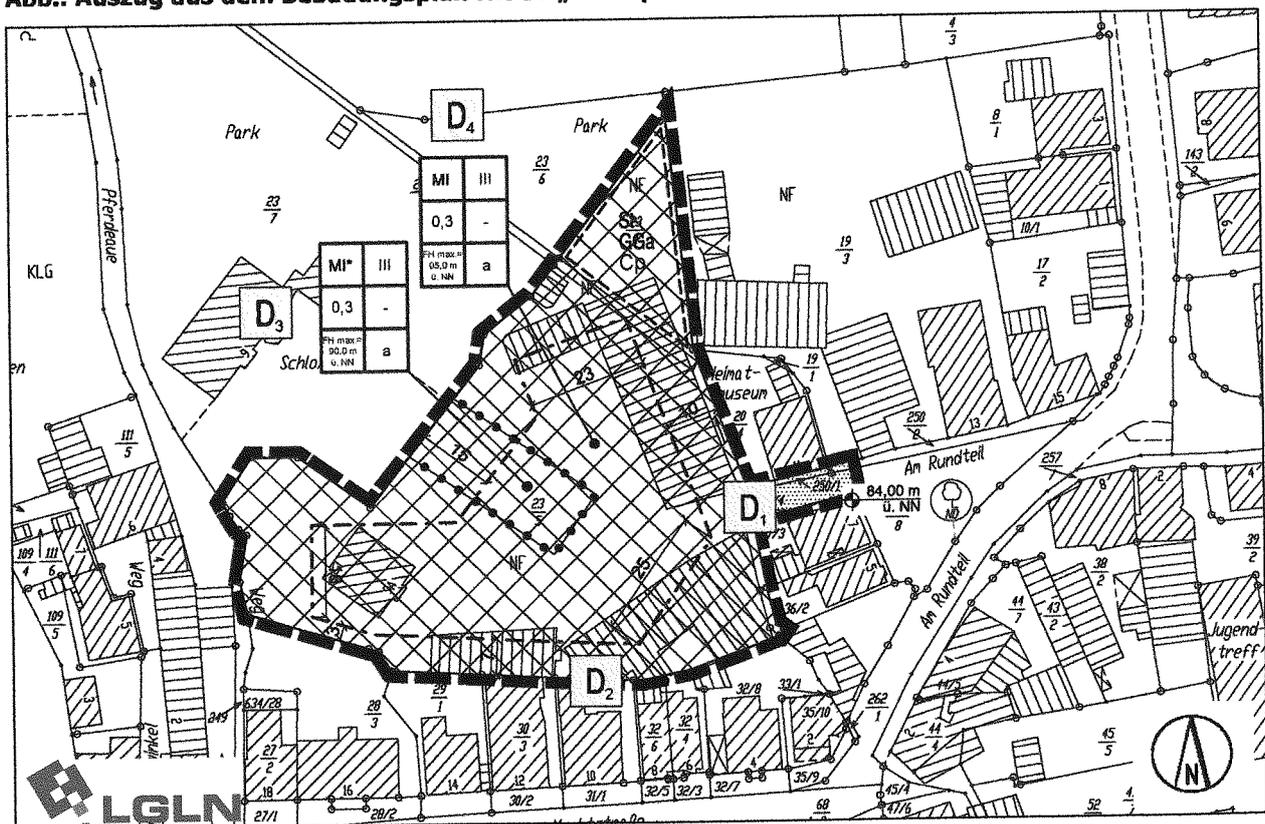


Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 33 „Scheunenfeld“

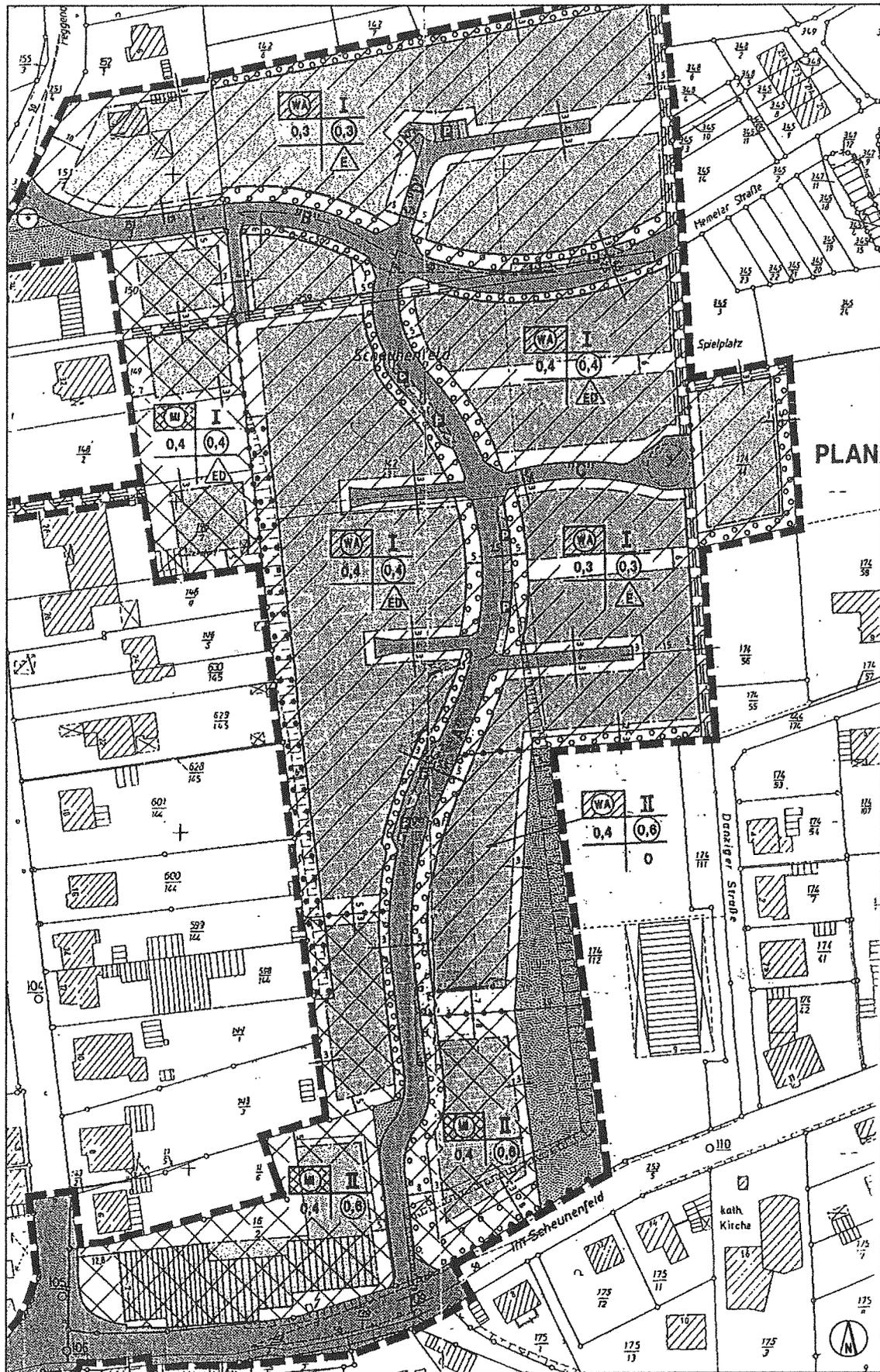
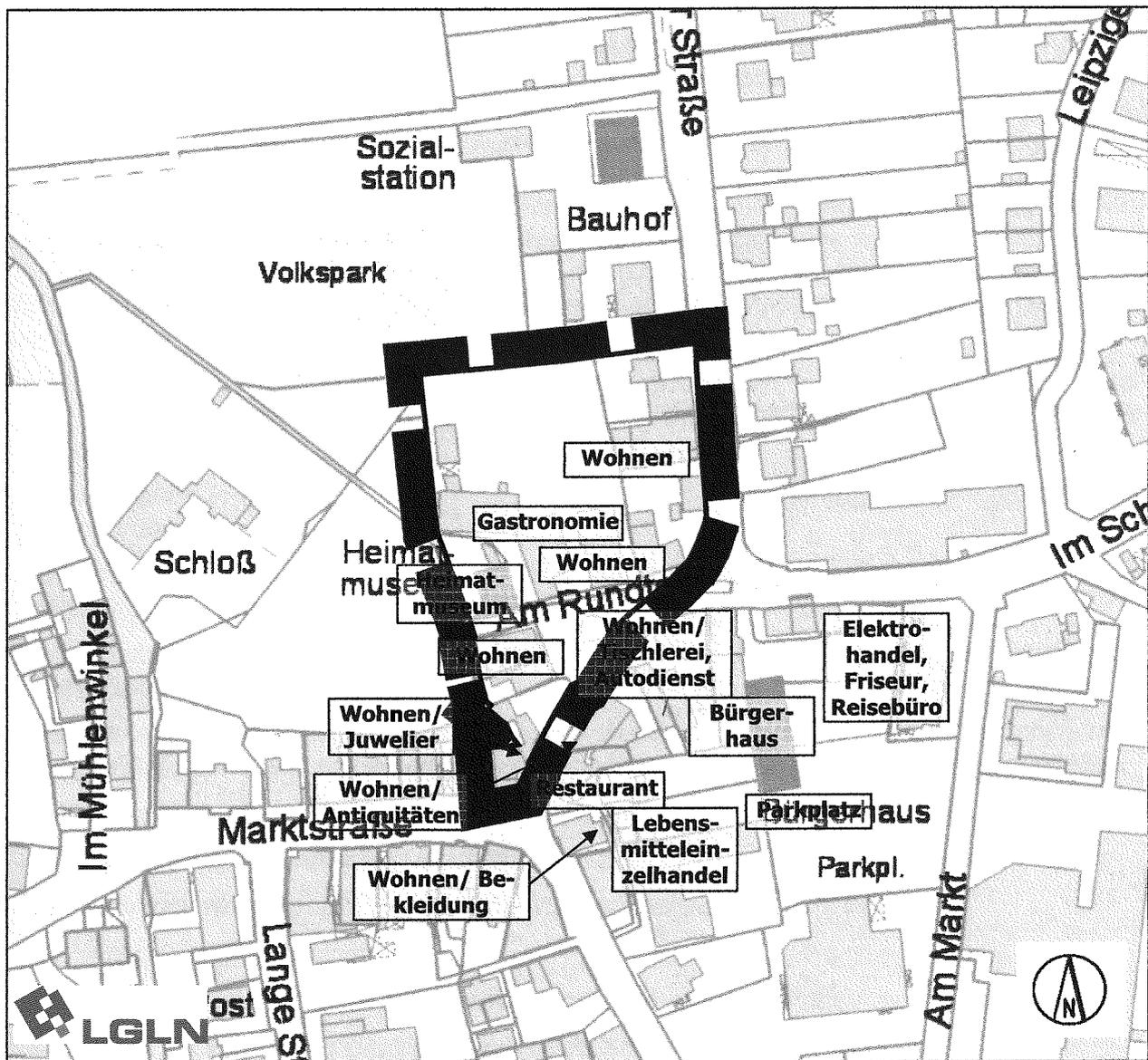


Abb.: Nutzungsstrukturen im Plangebiet, Kartengrundlage AK 5, Maßstab 1:5.000 (i.O.), © 2012 LGLN, Regionaldirektion Hameln, Katasteramt Rinteln



3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Der B-Plan Nr. 52.1 dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhaltung und Entwicklung der in der historisch gewachsenen Ortsmitte Lauenaus (nordwestlicher Bereich – nördlich und westlich Am Rundteil) befindlichen Nutzungen, die der Versorgung der Bevölkerung dienen. In diesem Zusammenhang sollen diese Nutzungen als Bestandteil der Ortsmitte als zentraler Versorgungsbereich gesichert und entwickelt werden.

Zu diesem Zweck ist die Festsetzung von Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Berücksichtigung der Ziele aus der Städtebauförderung „Stadtumbau West“

Diese Bauleitplanung steht im Kontext der Zielsetzungen des Städtebauförderungsprogrammes des Landes Niedersachsen „Stadtumbau West“. Aus diesem Grund wird nachfolgend auf die durchgeführten städtebaulichen Voruntersuchungen und auf den Antrag auf Aufnahme in das v.g. Programm kurz eingegangen. Es sei darauf hingewiesen, dass das hier in Rede stehende Plangebiet nur einen Teilbereich des Untersuchungsgebietes ausmacht:

Da der Flecken aus eigenen Mitteln die aufgezeigten städtebaulichen Ziele nicht realisieren kann, hat der Flecken Lauenau beim Land Niedersachsen einen Antrag auf Städtebauförderung gestellt. Im Rahmen der vorbereitenden Planungen der Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm wurde in 2007 durch das Büro P & R – Planungsgemeinschaft Petersen & Reinelt – Hannover, die Untersuchung „Flecken Lauenau, Sanierungsgebiet „Ortsmitte Lauenau“ – Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen, sonstige hinreichende Beurteilungsunterlagen (§ 141 BauGB) und über die Gründe, die die Ausweisung des Sanierungsgebietes rechtfertigen“ erarbeitet. Hierbei wurden die besonderen strukturellen und die gestalterischen Mängel/Missstände aber auch die Chancen und Bindungen im Hinblick auf eine mögliche Neuentwicklung im Sinne einer Stabilisierung und Entwicklung des historischen Ortszentrums aufgezeigt. Der Flecken Lauenau ist auf der Grundlage der Ergebnisse der o.g. städtebaulichen Untersuchungen in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen „Stadtumbau West“ aufgenommen worden.

Im Rahmen der vorbereitenden städtebaulichen Untersuchungen wurden unter intensiver Beteiligung der Gremien des Fleckens folgende städtebauliche Missstände/Funktionsstörungen herausgearbeitet:

„Die Missstände in Lauenau sind im Wesentlichen in der Entwicklungsgeschichte des zentralen Ortes begründet.

Im Zentrum von Lauenau konkurrieren heute Nutzungen miteinander, für die die städtebauliche Entwicklung diesen Bereich nicht vorbereitet hat.

Der zentrale Bereich von Lauenau stellt eine gewachsene Struktur dar, die nach unterschiedlichsten Belangen entwickelt wurde.

Hierdurch sind Gemengelage entstanden, die weder unter verkehrstechnischer noch unter sonstigen Anforderungen an Gemengelage gemessen funktionierende Stadträume darstellen.

In vielen Bereichen liegen umfangreiche Funktionsmängel vor, die sich wie folgt begründen:

- *unzureichende Einbindung bestimmter Grundstücke in die städtebauliche Entwicklung*
- *störende Nutzung, die angrenzende Nutzungsbereiche negativ beeinflusst*
- *Probleme des Verkehrs*
- *fehlende Flächen für zentrale Entwicklungen an zentraler Stelle*
- *fehlende Vernetzung bestehender Verkehrsstrukturen*
- *unzureichende Ausstattung des Zentrums mit Grün- und Freianlagen*
- *besondere Berücksichtigung stadtbildprägender oder denkmalpflegerischer Gebäude und Bereiche*
- *Sicherung der Wirtschaftskraft im Ortskern*
- *Wiederherstellung und Erhaltung eines ortstypischen Erscheinungsbildes unter besonderer Berücksichtigung landschaftsgebundener Bauformen.¹³*

In Ergänzung der o.g. vorbereitenden Untersuchung wurde in 2009 durch das Büro für Stadt- und Regionalplanung, Hannover, eine Fortschreibung der Untersuchung „Flecken Lauenau – Städtebauliches Entwicklungskonzept Lauenau – Fortschreibung, Stadtumbaumaßnahme „Ortsmitte Lauenau“ erarbeitet. Darin wird ausgeführt:

¹³ P&R – Planungsgemeinschaft Petersen & Reinelt, „Flecken Lauenau, Sanierung „Ortsmitte Lauenau“, Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen, sonstige hinreichende Beurteilungsgrundlagen (§ 141 BauGB) und über die Gründe, die die Ausweisung des Sanierungsgebietes rechtfertigen“, Hannover, 2007, S. 40

„Der Flecken Lauenau sieht sich vor die Aufgabe gestellt, das Ortszentrum des Ortsteiles Lauenau den geänderten Rahmenbedingungen wie den sich wandelnden Verhältnissen in der Wirtschaft und der Bevölkerungsentwicklung und der Veränderung der demographischen Zusammensetzung der Bevölkerung anzupassen. Außerdem sind strukturelle Probleme - auch im Zusammenhang mit Leerständen in der Ortsmitte, der Funktionserfüllung des Zentrums und verkehrlichen Funktionsmängeln in der Ortsmitte - zu benennen und im Rahmen integrativer Planungsansätze Lösungen zu entwickeln.

Gemeinden, die sich den oben genannten Problemen ihrer grundlegenden Funktionen stellen wollen, sehen sich einem Bündel einander bedingender und beeinflussender Auslöser städtebaulicher Konflikte gegenüber. Daher sollten für diese Probleme Lösungen in integrativen Planungsansätzen erarbeitet werden.

Die aufgezeigten Problemfelder wirken sich teilweise aktuell stark beeinträchtigend, zumindest aber die Entwicklung des Ortsteiles hemmend aus. Der Flecken Lauenau will zunehmenden Verschärfungen der städtebaulichen Probleme im Ortskern frühzeitig begegnen.

Die hiervon Betroffenen müssen diese Probleme aufgreifen, die Potenziale ihrer Gemeinde für eine Bewältigung der wirtschaftlichen Strukturveränderungen ausmachen und die Anpassung der städtebaulichen Struktur einleiten.

Die beeinträchtigten Funktionen des Ortsteiles müssen durch Anpassungen und Erneuerungen in der Siedlungs- und Verkehrsstruktur in städtebaulicher Hinsicht so gestärkt und verändert werden, dass nachhaltige Siedlungs- und Nutzungsstrukturen (wieder) hergestellt werden. Hierzu will sich der Flecken des Instrumentariums des besonderen Städtebaurechtes - Dritter Teil: Stadtumbau - bedienen, das in den §§ 171a-171d Baugesetzbuch (BauGB) festgelegt ist.

Wesentliche Aufgabe dieser Untersuchungen ist es, die Notwendigkeit der für eine positive Zukunft von Lauenau und seiner Ortsmitte erforderlichen Stadtumbaumaßnahmen zu verdeutlichen. [...]⁴

Stadtumbaumaßnahmen im Sinne von § 171 BauGB sollen insbesondere auch dazu beitragen, dass

1. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst wird,
2. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,
3. innerörtliche Bereiche gestärkt werden,
4. nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
5. einer anderen Nutzung nicht zuführbare bauliche Anlagen zurückgebaut werden,
6. freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden und
7. innerörtliche Altbaubestände erhalten werden.

Durch die mit diesem Bebauungsplan angestrebte Neuordnung von öffentlichen und privaten Flächen soll die Mobilisierung der im unmittelbaren Versorgungskern Lauenaus gelegenen Flächen zur Förderung der Innenentwicklung des Kernbereiches Lauenau beitragen. Hierbei sollen für den nordwestlichen Bereich die aufgezeigten Missstände und Lösungsempfehlungen bzw. -konzepte berücksichtigt und auf die jeweils örtliche Situation bezogen werden. Die Mobilisierung der in diesem Bereich befindlichen Flächen drängt sich aufgrund der Auslagerung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes und den damit nicht mehr benötigten Flächen der

⁴ Büro für Stadt- und Regionalplanung, „Flecken Lauenau – Städtebauliches Entwicklungskonzept Lauenau – Fortschreibung, Stadtumbaumaßnahme „Ortsmitte Lauenau“, Hannover, 2009, S. 4

sich dadurch ergebenden Flächenpotenziale in der bisherigen „2. Reihe“ und der verbesserungswürdigen Verbindung der örtlichen Infrastruktur (hier insbesondere der Deckung des Stellplatzbedarfes in unmittelbarer Nähe des Versorgungskernes) auf.

Auf Grund des stetig zunehmenden Verkehrsaufkommens sind in den Straßenzügen erhebliche negative Auswirkungen auf die Nutzungen in der Ortsmitte festzustellen. Der starke Kfz-Verkehr hat erhebliche Trennwirkungen in den Straßenzügen zur Folge, so dass die Nutzung der Räume durch den Menschen beeinträchtigt wird. Dies ist in den Bereichen deutlich sichtbar, in denen die Wahrnehmung von gewerblichen Einrichtungen und Auslagen durch zu enge Fußwege nahezu unmöglich gemacht wird und der dort fließende Verkehr wesentlich zu einer Verdrängung der Fußgänger beiträgt. Die fehlende Fußgängerfrequenz wirkt sich besonders negativ auf die vorhandenen Geschäfte aber auch auf die Lebendigkeit des Ortes aus.

Neben der Trennwirkung sind Belastungen mit Schadstoffen, die Lärmentwicklung und eine Verunsicherung bzw. eine Reduzierung des subjektiven Sicherheitsgefühls mit dem für die angrenzende städtebauliche Situation unangemessen starken Kfz-Verkehr verbunden. Eine Aufwertung der Ortsmitte muss daher mit einer Entschärfung dieses Problemkreises einhergehen, da ohne Verbesserungen der verkehrlichen Situation die angestrebte Aufwertung gefährdet bleibt.

Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Straßenraumes hat der Flecken Lauenau für den Straßenbereich Am Rundteil bereits durch bauliche Veränderungen zu einer Attraktivitätssteigerung des Verkehrsraumes beigetragen. Hierdurch sollen auch zukünftig in Verbindung mit zusätzlichen Fußwegeverbindungen zwischen Parkplatzangeboten und Versorgungskern zu einer Vitalisierung der Ortsmitte beigetragen und der Individualverkehr minimiert werden.

Die Empfehlung einer sich auf den historischen Kernbereich beziehenden Anlegung selbständiger Fußwege wird im B-Plan Nr. 52.1 aufgenommen, um die geplante Entwicklung des Zentrums zu verbessern, die Attraktivität des Bereiches zu stärken und um die verkehrlichen Umbaumaßnahmen zu flankieren.⁵

Die sich aus den bisherigen städtebaulichen Untersuchungen ergebenden Zielsetzungen finden Anwendung auf den B-Plan Nr. 52.1. Dieser Bezug resultiert aus § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, wonach die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung bei der Abwägung zu berücksichtigen sind. Da sich im Vergleich zu den bisherigen städtebaulichen Untersuchungen die dort formulierten und vom Rat des Flecken Lauenau beschlossenen Ziele nicht verändert haben und auch nach „Lage der Dinge“ nicht verändert werden oder müssten, wird im weiteren Planaufstellungsverfahren dieses B-Planes auf diese städtebaulichen Ziele Bezug genommen, auch wenn der B-Plan Nr. 52.1 nur eine Teilfläche der Ortsmitte umfasst. Die im Vorentwurf südöstlich der Straße Am Rundteil noch einbezogenen Flächen werden in einer nachfolgenden B-Planung berücksichtigt, wenn für diesen Bereich die zukünftigen Bodennutzungen und Gestaltungsanforderungen hinreichend deutlich sind.

Nachfolgend werden die städtebaulichen Ziele noch einmal angeführt:

„Die Zielsetzungen sollen die weitere Entwicklung der Ortsmitte prägen: Wiederherstellung von Funktionen, Ertüchtigung für kommende Veränderungen, Nachhaltigkeit und Profilschärfung sind hier die wesentlichen Stichworte.

- *Stabilisierung zentraler Funktionen*
- *Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raumes, Verbesserung seiner Aufenthalts- und Nutzungsqualität*

⁵ Vgl. Büro für Stadt- und Regionalplanung, „Flecken Lauenau – Städtebauliches Entwicklungskonzept Lauenau – Fortschreibung, Stadtumbaumaßnahme „Ortsmitte Lauenau“, Hannover, 2009, S. 43 f.

- *Verbesserung/Belebung der Einzelhandelsstruktur*
- *Beseitigung von Leerstand*
- *Neubau von Gebäuden (Lückenschließung, Verbesserung der Raumbildung, Erweiterung des Wohnraumangebotes, z.B. Seniorenwohnen)*
- *Auslagerung störender Nutzungen (bezogen auf die ehem. landwirtschaftl. Hofstelle)*
- *Verbesserung der baulichen Struktur stark überbauter Teilbereiche*
- *Bewahrung der historischen Siedlungsstrukturen und baulichen Anlagen*
- *Verbesserung der verkehrlichen Verhältnisse (Knotenbereiche, Verkehrsanlagen, Fußwegsystem) -*
- *Verbesserung der Anbindung des Marktareals an den Gewerbepark/das historische Zentrum (außerhalb des B-Planes Nr. 52.1)*
- *Anlage von Stellplatzanlagen¹⁶*

Diese Bauleitplanung dient neben der Förderung der Innenentwicklung durch Mobilisierung von zentrumsnah gelegenen und erschlossenen Flächen somit auch der Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere durch die Gestaltung öffentlicher Räume und Plätze sowie die Verbesserung der verkehrlichen Erschließung und damit des Stellplatzangebotes.

Als prägende Art der baulichen Nutzung ist für das gesamte Plangebiet in Anlehnung an die bereits örtlich prägenden Nutzungsstrukturen die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO vorgesehen. Die Maße der baulichen Nutzung und die Bauweise sollen der bestehenden historisch gewachsenen Bebauung, gleichzeitig jedoch ebenfalls den unterschiedlichsten Anforderungen des Wohnungsmarktes gerecht werden. Mit einer max. II- bis III-geschossigen Bauweise soll eine städtebaulich angemessene und dem historischen Kernbereich Lauenaus entsprechende Integration einer möglichen Neubebauung in den bestehenden Siedlungszusammenhang gewährleistet werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie Geschossflächenzahl von 1,2 reflektiert die im Plangebiet vorhandene Bebauungsdichte, welche typisch für historische Siedlungskerne einen hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrad aufweist.

Mit Rücksicht auf den historisch geprägten baulichen Zusammenhang und der damit verbundenen unterschiedlichen Ausformung enger Bebauungsstrukturen wird teilweise auch auf die Festsetzung der GRZ, GFZ und Bauweise verzichtet.

Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs wird im nördlichen Plangebiet als Folgenutzung für die ausgesiedelte landwirtschaftliche Hofstelle das örtliche das Stellplatzangebot in Form von Stellplätzen und Gemeinschaftsgaragen verbessert.

Auf Grund der von dem übrigen Siedlungsbereich abgesetzten Lage und der prägenden Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ werden von der Ordnung des ruhenden Verkehrs keine erheblichen Beeinträchtigungen nachbarlicher Belange etwa durch An- und Abfahrten etc. bewirkt. Diesbezüglich wird auf die im Kapitel „Immissionsschutz“ dargelegten Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung des Büro Bonk-Maire-Hoppmann hingewiesen.

Die in diesem Bereich ehemals befindlichen baulichen Anlagen der landwirtschaftlichen Hofstelle sind beseitigt worden.

Die zukünftig hinzukommenden Nutzungen und Einrichtungen sollen auch in diesem Bereich zu einer sinnvollen Nachnutzung ehemals landwirtschaftlicher Gebäude und Freiflächen im Sinne der Förderung der Innenentwicklung und der Vermeidung von städtebaulich störendem Leerstand beitragen. Es wird davon ausgegangen, dass mischgebietstypische Nutzungen dazu geeignet sind, auch auf den öffentlich wirksamen Bereich Am Rundteil positiven Einfluss zu neh-

¹⁶ Büro für Stadt- und Regionalplanung, „Flecken Lauenau – Städtebauliches Entwicklungskonzept Lauenau – Fortschreibung, Stadumbaumaßnahme „Ortsmitte Lauenau“, Hannover, 2009, S. 51

men, so dass derart zentral gelegene und historisch geprägte Platz-Räume einen wesentlichen Beitrag zur Förderung der Identität der Bewohner mit ihrer Gemeinde leisten können. Zur Identitätsförderung soll auch die Erhaltung des im Zentrum des Rundteils vorhandenen Einzelbaumes beitragen, der durch Festsetzung des B-Planes dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen hochstämmigen Laubbaum wieder zu ersetzen ist.

Das städtebauliche Konzept sieht eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes über die Rodenberger Straße/Im Scheunenfeld und Am Rundteil vor. Der Flecken Lauenau strebt eine gestalterische Aufwertung der öffentlichen Verkehrsräume an. Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung werden Aussagen über Gestaltung getroffen. In diesem Zusammenhang soll auch erst über die Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereiches entschieden werden. Der B-Plan Nr. 52.1 soll diesen Entscheidungen jedoch nicht vorgreifen.

Insgesamt soll eine Verbesserung der verkehrlichen Anbindung des geplanten Parkplatzes an die im Kernbereich befindlichen Versorgungseinrichtungen durch Festsetzung von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ vorbereitet werden.

Um die den Bereich Am Rundteil prägenden Straßenräume und Raumkanten entsprechend der historischen Siedlungsstrukturen und baulichen Anlagen zu bewahren, werden entlang der Straße Am Rundteil Baulinien festgesetzt.

Eingriffe in den Siedlungszusammenhang in Bezug auf eine gänzliche städtebauliche Neuordnung, wasserwirtschaftliche und naturschutzfachliche Belange werden durch diesen B-Plan nicht vorbereitet.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die im Geltungsbereich dieses B-Planes festgesetzten Bauflächen wird in Anlehnung an die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (gemischte Bauflächen) und die für diese Bereiche bereits bestehenden und prägenden Nutzungen ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI- Gebiet) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 6 Abs. 2 ausgeschlossen:

- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen,*
- *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.*

Gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) sind ebenfalls nicht zulässig.

Der Ausschluss von Nutzungen erstreckt sich im Wesentlichen auf die Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen, die von Nutzungen und Einrichtungen ausgehen können, die aufgrund ihrer Eigenart dazu geeignet sind, die geplante Nutzung im Gebiet als auch die in der Umgebung bestehenden Nutzungen durch erhebliche Emissionen zu beeinträchtigen. Hierbei handelt es sich um Vergnügungsstätten und Tankstellen, die aufgrund ihres Betriebscharakters insbesondere in den Abend- und Nachtstunden und durch in der Nachtzeit zusätzlich auftretende Kfz-Verkehre eine erhebliche und bisher in diesem Bereich nicht wahrnehmbare Beeinträch-

tigung der im Mischgebiet und daran angrenzenden immissionssensiblen Wohnnutzungen bewirken würden. Darüber hinaus soll in dem hier in Rede stehenden Planbereich wirksam einem Trading-down-Effekt begegnet werden, da sich insbesondere in älteren überkommenden Bebauungsstrukturen oft nur noch Vergnügungsstätten als „wirtschaftlich attraktive Folgenutzung“ ansiedeln. Um die von einem Übermaß an Vergnügungsstätten ausgehenden negativen Effekte in Form eines „Werteverfalls“ der Immobilien und damit auch der städtebaulich relevanten Umgebung zu vermeiden, werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Es sei auch darauf hingewiesen, dass sich außerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes ausreichend Möglichkeiten der Ansiedlung derartiger Nutzungen darstellen, worauf auch ausgewichen werden kann.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden aufgrund der mit dem geplanten städtebaulichen Konzept der Förderung der Innenentwicklung nicht zu vereinbarenden Flächenbeanspruchung nicht zugelassen. Da dieser sich z.T. auch auf die Nachtstunden erstreckende Nutzungscharakter (Tankstellen) für die bestehenden Nutzungen und den daran anschließenden Bereich untypisch ist und die vom Ausschluss betroffenen Nutzungen auch auf andere Bereiche des Versorgungskernes ausweichen können, werden diese zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und zur Gewährleistung der mit diesem B-Plan verfolgten städtebauliche Ziele ausgeschlossen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die bereits im Plangebiet vorhandene Bebauung festgesetzt, um die für diesen Siedlungsabschnitt erkennbaren historischen Bezüge in Bezug auf die bauliche Dichte und unmittelbare Nähe von Gebäuden zu erhalten. Damit sich die zukünftigen baulichen Anlagen auch in die Eigenart der bereits bestehenden baulichen Strukturen des Umfeldes integrieren und die Festsetzungen somit gleichzeitig nicht der vorhandenen Bebauungsstruktur entgegenstehen, wird für die festgesetzten Mischgebiete (MI-Gebiet) eine II-geschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Lediglich für die Flächen westlich der Straße Am Rundteil wird aufgrund der bereits vorhandenen, fast vollständigen Versiegelung der Grundstücksflächen auf die Festsetzung von GRZ, GFZ und Bauweise vollständig verzichtet. Hier ist lediglich eine bestandsbezogene II- bzw. III-geschossige Bauweise festgesetzt.

Durch diese eher zurückhaltende Festsetzungsdichte soll auf die besondere bauliche Dichte Rücksicht genommen werden, die im Rahmen eines konkreten Vorhabens einer jeweiligen Einzelfallbetrachtung bedarf. Durch diese Regelung soll dieser B-Plan auch nicht nachträglich in die bestehende Baurechtssituation beeinträchtigend einwirken und ansonsten sinnvollen Konzepten der Um- und Folgenutzung auch nicht entgegenstehen, sondern im Sinne der Förderung der Innenentwicklung innovative Gestaltungen und Nutzungen zulassen.

4.1.3 Baulinien und Baugrenzen

Im Bereich der Straße Am Rundteil werden, ausgehend von den bestehenden Gebäudeaußenkanten, Baulinien festgesetzt. Diese sollen den städtebaulich prägenden Bebauungszusammenhang entlang der o.g. Straße und den sich darstellenden Platz-Raum sichern. Hierdurch wird dem sich bisher aus § 34 BauGB ergebenden Einfügungsgebot Rechnung getragen. Entlang der übrigen Rodenberger Straße bzw. den Straßen abgewandten rückwärtigen Grundstücksbereichen wird jedoch auf eine Baulinie verzichtet, da es sich hierbei überwiegend um eine lockere Bebauungsstruktur handelt und diese Bereich nicht an der Raumprägung des öffentlich wahrnehmbaren Bereiches teilnehmen.

Einzelne Gebäudeteile können jedoch von der festgesetzten Baulinie um bis zu 2 m zurückspringen, wenn diese nicht mehr als 50 % der Gesamtbreite des Hauptgebäudes betragen. Insofern soll den jeweiligen baulichen und individuellen Konzepten und Raumanforderungen

Rechnung getragen werden, ohne die städtebauliche und aus der überkommenen Bebauungsstruktur abgeleiteten Stellung der Hauptgebäude an den Straßenverlauf aufzugeben.

Nebenanlagen und Garagen können von der festgesetzten Baulinie um bis zu 2 m zurückspringen.

Zur hinreichenden Berücksichtigung der Stellung der baulichen Anlagen nehmen die parallel zur Rodenberger Straße festgesetzten Baugrenzen Rücksicht auf die dort dichter an die Straße herangebauten Gebäude und auf die davon ausgehenden Raumstrukturen. In diesen Bereichen, wie auch auf den rückwärtigen Grundstücksflächen, verläuft die Baugrenze entlang der äußeren Gebäudekanten. Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen neben dem baulichen Bestand auch eine geringfügige zukünftige bauliche Entwicklung in den Bereichen, die sich derzeit zum Teil als Hausgärten bzw. Grünflächen, Lagerflächen und Stellplatzflächen darstellen.

Am westlichen Rand des Plangebietes werden die Baugrenzen (z.B. im Bereich des Museums) bis an die Plangebietsgrenze festgesetzt, um eine der historischen Prägung des eng bebauten Siedlungsbereiches angemessene bauliche Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Gleiches trifft für die im Südwesten des Plangebietes befindlichen Grundstücke, die westlich an die Straße Am Rundteil angrenzen, zu.

4.2 Verkehr

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von Norden über die Rodenberger Straße, von Süden über die Straße Am Rundteil und von Osten über die Straße Im Scheunefeld erschlossen. Von Süden kommend kann der Planbereich über die Coppenbrügger Landstraße und die Marktstraße erreicht werden. Über die Marktstraße kann in die Straße Am Rundteil, eingefahren werden. Im weiteren nordöstlichen Verlauf mündet die Straße Am Rundteil sodann in die Rodenberger Straße.

Auf der Grundlage der bereits in den vorbereitenden Untersuchungen und den nachfolgenden ergänzenden planerischen Überlegungen mit Blick auf die Durchführung des Städtebauförderungsprogrammes „Stadtumbau West“ ist die Straße Am Rundteil bereits durch bauliche Maßnahmen gestalterisch aufgewertet worden. Die Benutzung der Verkehrsflächen ist insbesondere für Fußgänger und Radfahrer verkehrssichere gestaltet worden. Diese Maßnahmen dienen der gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes als Erlebnis- und Bewegungsraum, so dass die Wahrnehmung und Nutzung der in diesem Bereich ansässigen Einzelhandels-, Handwerks- und Gewerbebetriebe aber auch der Wohnquartiere deutlich verbessert werden konnte.

Die gestalterische Aufwertung und dadurch auch die verkehrssichere Benutzung von Wegen und Straßenräumen soll insgesamt dazu beitragen, dass der Ortskern Lauenaus eine erhebliche Attraktivitätssteigerung erfährt, so dass in diesem Zusammenhang auch zu einer deutlichen Verbesserung der Betriebsstandorte beigetragen werden kann. In den Übergangsbereichen zu dem südlich und östlich anschließenden Versorgungskern sollen durch Fuß- und Radwege attraktive räumlich-funktionale Verbindungen zu dem hier in Rede stehenden Planbereich geschaffen und hierdurch auch zukünftig die Ziele der Städtebauförderung verfolgt werden. Diese funktionalen Verbindungen sind sinnvoll und erforderlich, damit wesentliche Einrichtungen der Daseinsgrundversorgung sowie des ÖPNV auf kurzen Wegen erreicht werden können. Dies ist zukünftig insbesondere vor dem Hintergrund der Herausforderungen des demographischen Wandels für die älteren Bewohner von Wichtigkeit, die nur noch eine eingeschränkte Mobilität haben.

Indem zwischen den Gebäuden Am Rundteil Nr. 13 und 15 eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt wird, können funktionale Beziehungen im Sinne

von kurzen Wegen zum dem im Norden des Plangebietes realisierten Parkplatzes ermöglicht werden.

Zur Deckung des auf den Kernbereich Lauenaus bezogenen Stellplatzbedarfes werden im nördlichen Plangebiet sowohl öffentliche Parkplätze als auch private Stellplatzflächen/Flächen für Gemeinschaftsgaragen festgesetzt, so dass hinreichend genug die jeweiligen aus den angrenzenden Nutzungen resultierenden Stellplatzbedürfnisse gedeckt werden können. Durch die Festsetzung von Flächen für Stellplätze soll ein Angebot zur Deckung des Stellplatzbedarfes der „notwendigen Stellplätze“ geschaffen werden, der aus den angrenzenden Nutzungen resultiert und aufgrund der engen Bebauungsstrukturen auf den dort betroffenen Grundstücksflächen nicht oder nicht hinreichend gedeckt werden kann.

Der öffentliche, sonstige Stellplatzbedarf, der über notwendige Stellplätze hinausgeht und der allgemeinen Verbesserung der Erreichbarkeit der im Kernbereich befindlichen Nutzungen dienen soll, wird auf den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ gedeckt. Über den im B-Plan festgesetzten Fußweg ist eine kurzwegige Anbindung an die Straße Am Rundteil und darüber hinaus an den Versorgungskern Lauenau möglich.

Die Stellplätze/Parkplätze werden über eine Planstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und im Osten an die Rodenberger Straße angebunden ist, erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Diese Verkehrsfläche ist mit einer Breite von 6 m zur Aufnahme des zu erwartenden Verkehrs ausreichend dimensioniert. Diese Verkehrsfläche stellt in diesem Bereich auch keinen städtebaulichen Fremdkörper da, weil die hier betroffenen Bereich bereits in der Vergangenheit von Verkehrsgeschehen auf der östlich angrenzenden Rodenberger Straße als auch von Betriebsgeschehen auf der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle betroffen war. Die Verkehrsflächen greifen daher nicht in bisher baulich unbeeinflusste Bereiche erheblich beeinträchtigend ein.

4.3 Belange von Natur und Landschaft

4.3.1 Rechtsgrundlage

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Abs. 1 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung des Siedlungsbereiches und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Durch den Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen.

4.3.2 Vorgaben übergeordneter Fachgesetze und -planungen

Landschaftsrahmenplan Landkreis Schaumburg

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Schaumburg (Vorentwurf, Stand 2001) sind, bezogen auf das Plangebiet, keine Darstellungen enthalten, die in dieser Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

Landschaftsplan

Für den Flecken Lauenau liegt kein Landschaftsplan vor.

Schutzgebiete gem. Abschnitt 5 NAGBNatSchG:

Im Plangebiet befinden sich keine gem. §§ 16 bis 22 und §§ 24 bis 25 NAGBNatSchG besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft.

Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben zugelassen, für die gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Nach derzeitiger Kenntnislage sind hiermit keine UVP-pflichtigen Vorhaben gem. Anhang 1 des UVPG verbunden.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete werden von der Planänderung nicht betroffen. Im Plangebiet befinden sich auch keine Lebensraumtypen des Anhang I der FFH-Richtlinie.

Besonders und streng geschützte Arten gem. §§ 44 u. 45 BNatSchG

Im Plangebiet befinden sich keine gem. §§ 44 u. 45 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten. Das Gebiet ist durch die Siedlungsflächen der Ortschaft Lauenau, bestehend aus Gebäuden, Nebenanlagen und Straßenverkehrsflächen gekennzeichnet. Die Freiflächen sind durch Scherrasen, sonstige Hausgärten, Lagerplätze und Stellplatzflächen für PKWs geprägt, wobei die Hausgärten aufgrund der engen Bebauungsdichte im Plangebiet eine untergeordnete Rolle einnehmen.

Für den nördlichen Planbereich sind die vor Realisierung der Parkplatzanlage bestehenden Bodennutzungen relevant. Hierbei handelt es sich um die bebauten und unbebauten Betriebsflächen eines ehemaligen und zwischenzeitlich ausgesiedelten landwirtschaftlichen Betriebes. Diese Flächen haben keine für den Naturschutz besonders werthaltigen Vegetationsbestände aufgewiesen. Als Vegetationsflächen stellten sich Scherrasenflächen und ein Hausgarten mit kleinteiligen heckenartigen Einfassungen dar. Diese haben jedoch allenfalls die Qualität eines einfachstrukturierten Hausgartens angenommen und erstreckten sich lediglich auf die nördlichen Randbereiche dieses Areals, das nicht von Lagerflächen und sonstigen Betriebsgeschehnissen beeinflusst wurde. Insgesamt nahm das Gesamtareal des landwirtschaftlichen Betriebes an dem Bebauungszusammenhang teil. Erst in dem nördlich angrenzenden Areal des Volksparkes war die Zuordnung zum Außenbereich gem. § 35 BauGB erkennbar.

Insgesamt sind auch nur wenige Vegetationsstrukturen, wie Bäume und Gehölze, innerhalb des Plangebietes vorhanden. Das Plangebiet weist aufgrund der nur in geringem Umfang vorhandenen Vegetationsstrukturen ein sehr geringes Lebensraumpotenzial für besonders und streng geschützte sowie gefährdete Tier- und Pflanzenarten auf, so dass keine artenschutzrechtliche Relevanz für das Plangebiet besteht. Zusätzlich ist das Gebiet aufgrund seiner Lage und Ausprägung im Siedlungsbereich durch die damit verbundenen Störungen gekennzeichnet.

Die vorhandenen Gehölz- und Strauchstrukturen können jedoch eine Bedeutung als Brutlebensraum für Vögel erlangen. Hierbei handelt es sich jedoch um Arten, die störungsunempfindlich sind und auch nach der Realisierung der Planung weiterhin Lebensraum innerhalb des Plangebietes finden oder aber auf ähnlich strukturierte Flächen im Umkreis ausweichen können. Streng geschützte oder besonders geschützte Arten sind nach derzeitiger Kenntnislage nicht betroffen.

Um jedoch eine Störung von Vögeln während der Brutzeit zu vermeiden, sollte die Baufeldfreiräumung von Gehölzen, soweit erforderlich, außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Oktober bis Ende Februar erfolgen.

4.3.3 Eingriffsregelung/Umweltverträglichkeitsprüfung

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung des Siedlungsbereiches und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Durch den Plan wird mit 4.409 m² (Berechnung siehe unten) eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt, so dass keine überschlägige Vorprüfung der Umweltauswirkungen sowie ein Scoping erforderlich werden.

Berechnung der Grundfläche (nach § 19 Abs. 2 BauNVO)

MI - Gebiet: 5.511 m² x 0,8 (max. GRZ)

= 4.409 m²

Grundfläche gesamt = 4.409 m²

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. Abs. 1 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden bzw. ein Ausgleich nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass sich das Plangebiet in einem Siedlungszusammenhang befindet. Die Grundstücksflächen sind überwiegend bereits baulich bzw. für Verkehrszwecke genutzt. Im Plangebiet befinden sich Gebäude und Nebenanlagen, die dem Wohnen, dem Gewerbe und dem Handwerk dienen. Das Plangebiet ist vollständig dem Siedlungszusammenhang von Lauenau zuzuordnen. Nennenswerte Freiraumstrukturen sind nicht vorhanden. Innerhalb des Plangebietes befindet sich jedoch ein markanter Einzelbaum, der zum Erhalt festgesetzt wird, da er wesentlich an der Raumprägung des Rundteils mit den in der Umgebung befindlichen engen Bebauungsstrukturen teilnimmt.

Durch den vorliegenden B-Plan Nr. 52.1 soll zu einer sinnvollen Nach- und Umnutzung der historischen Ortsmitte Lauenaus beigetragen werden. Dieses Ziel bedingt besondere Anforderungen an das Einfügen zukünftiger Baukörper. Durch die Festsetzung einer der Umgebung angemessenen Art und Maß der baulichen Nutzung und durch die Berücksichtigung der Umgebung von Baudenkmalern (Bereich Marktstraße) wird das Einfügen der Vorhaben in den Ortsbereich gewährleistet. Eine dem Orts- und Landschaftsbild nicht angepasste Bebauung ist daher nicht zu befürchten.

Es wird kein, über das bereits bauplanungsrechtlich zulässige Maß hinausgehender Eingriff bewirkt, weil eine entsprechende Bebauung mit Gebäuden sowie eine zusätzliche Überbauung mit Nebenanlagen bereits gem. § 34 BauGB zulässig waren.

4.3.4 Umweltvorsorge/grünordnerische Festsetzungen

Die Erhaltung des ortsbildprägenden Einzelbaumes wird wie folgt festgesetzt:

§ 3 Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der Baum mit Bindung an den Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Ersatz ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm in einem Meter Höhe gemessen zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die Artenauswahl richtet sich nach Anlage 1 der Begründung.

4.4 Immissionsschutz

In der Umgebung und innerhalb des Plangebietes sind nur Mischgebietstypische Nutzungen und Einrichtungen vorhanden. Durch die Festsetzung von Mischgebieten werden auch keine fremdartigen Nutzungen zugelassen, so dass sich hieraus kein Nutzungskonflikt aufdrängt.

Gewerbelärm

In Bezug auf von bestehenden Gewerbebetrieben ausgehende Lärmemissionen wird davon ausgegangen, dass bereits gegenwärtig an den jeweils betriebsfremden Wohnnutzungen die gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für MI-Gebiete dargelegte Orientierungswerte für die städtebauliche Planung von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) (Gewerbelärm) eingehalten werden. Dem Flecken sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch keine Ereignisse oder Beschwerden bekanntgeworden, die auf einen derartigen Nutzungskonflikt in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes hindeuten. Innerhalb des Plangebietes befinden sich auch keine Nutzungen, die hinsichtlich ihres Nutzungscharakters innerhalb eines Mischgebietes untypisch wären, zu erheblichen städtebaulichen Spannungen führen könnten und damit erhebliche Immissionskonflikte erwarten lassen.

Verkehrslärm

In Bezug auf ggf. auftretende Verkehrslärmemissionen wird davon ausgegangen, dass aufgrund der jeweils der Marktstraße und der Straße Am Rundteil dem Plangebiet vorgelagerten engen Bebauungsstrukturen und der vergleichsweise geringen Verkehrsbelastung keine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) zu erwarten sind. Ferner wird davon ausgegangen, dass durch die Verwendung dem technischen Stand entsprechender Baumaterialien ausreichende Lärmvorsorge getroffen wird.

Von der unmittelbar östlich benachbarten Rodenberger Straße können aufgrund der Verkehrsfrequenz (4.500 bis 5.000 Kfz/24h) Überschreitungen der o.g. für Mischgebiete gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ maßgeblichen Orientierungswerte auftreten. Hinzu kommen die mit der Einrichtung öffentlicher Parkflächen und dem Neubau einer Erschließungsstraße verbundenen Immissionen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher durch das Büro Bonk-Maire-Hoppmann eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die Geräuschimmissionen durch eine Nutzung der Pkw-Parkplätze, benachbarter Garagen sowie durch den Straßenneubau einer Erschließungsstraße zu den betrachteten Parkplätzen/Garagen bzw. einer angrenzenden Wohnanlage ermittelt und beurteilt werden. Im Ergebnis wurde festgestellt:

„6.2 Beurteilung der Geräuschsituation

6.2.1 Pkw-Stellplätze

Nach den vorliegenden Rechenergebnissen ist festzustellen, dass durch die Nutzung der in Anlage 1 dargestellten Parkplätze im oben beschriebenen Umfang die maßgeblichen ORIENTIERUNGS- bzw. IMMISSIONSRICHTWERTE (Beiblatt 1 zu DIN 18005 bzw. TA Lärm) für

Mischgebiete (MI gem. BauNVO) im Bereich der am stärksten betroffenen Nachbarwohnbebauung sowohl am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) als auch in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr, => Beurteilung der „ungünstigsten Nachtstunde“) deutlich unterschritten werden. Die größte Immissionsbelastung mit rd. 44 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts errechnet sich für den Aufpunkt (6). Damit werden die für MI-Gebiete maßgeblichen ORIENTIERUNGS-/IMMISSIONSRICHTWERTE auch unter Beachtung einer Geräuschvorbelastung durch die vorhandenen Stellplätze der westlich gelegenen Wohnanlage um 16 dB(A) bzw. 5 dB(A) unterschritten. Insofern kann auch bei einer Verdoppelung der zu Grunde gelegten Bewegungshäufigkeiten eine Unterschreitung der MI-Bezugspegel vorausgesetzt werden.

In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf hinzuweisen, dass i.S. einer konservativen Annahme eine Gesamt-Beurteilung aller Parkplätze („gewerblich“ bzw. „öffentlich“) auf Grundlage der TA Lärm erfolgte. Für den Fall, dass die öffentlich bzw. gewerblich genutzten Einstellplätze getrennt beurteilt werden, ist von einer weitergehenden Unterschreitung der jeweiligen Bezugspegel („öffentl. EP“: IMMISSIONSGRENZWerte der 16. BImSchV; „gewerb. EP“: IMMISSIONSRICHTWERTE der TA Lärm) auszugehen.

Im Hinblick auf mögliche Maximalpegel durch Türeenschlagen ergibt sich im Bereich der am stärksten betroffenen Aufpunkte eine Immissionsbelastung bis zu rd. 65 dB(A). Damit kann der für Mischgebiete maßgeblichen Bezugspegel „nachts“ von:

22.00 – 6.00 Uhr: MI-Gebiet: $L_{\max(\text{zul.})} = 65 \text{ dB(A)}$

gerade erreicht werden.

Am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) kann demgegenüber eine Überschreitung des Bezugspegels von:

6.00 – 22.00 Uhr: MI-Gebiet: $L_{\max(\text{zul.})} = 90 \text{ dB(A)}$

sicher ausgeschlossen werden.

6.2.2 Straßenverkehrsgeräusche

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Berechnungen zum Straßenverkehrslärm ist festzustellen, dass durch den Straßenneubau der Erschließungsstraße für die am stärksten betroffene, vorhandene Wohnbebauung unter Beachtung der Regelungen der 16. BImSchV kein Anspruch auf Lärmschutz ausgelöst wird.

In dem maßgeblichen Aufpunkt (1b) ergeben sich durch die Straßenverkehrsgeräusche der Planstraße Mittelungspegel bis zu rd. 54 dB(A) am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) bzw. 49 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr).

Damit werden die für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gemäß 16. BImSchV maßgebenden IMMISSIONSGRENZWerte für Mischgebiete von

tags 64 dB(A)

nachts 54 dB (A)

deutlich unterschritten.

Durch den Neubau der Erschließungsstraße ist somit ein Anspruch auf Lärmschutz nicht abzuleiten.

Unabhängig hiervon ist eine „wesentliche Änderung“ im Sinne einer Erhöhung des Mittelungspegels um 3 dB(A) auf der Rodenberger Straße durch den Zusatzverkehr der Erschließungsstraße nicht zu erwarten.⁷

⁷ Büro Bonk-Maire-Hoppman GbR. Schalltechnisches Gutachten zur Neubau von Pkw-Parkplätzen sowie einer Erschließungsstraße in Lauenau, Garbsen, 26.03.2012, S. 22 ff.

Das Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens zeigt, dass Maßnahmen zum Schutz gegen die aus dem Parkplatzbetrieb und dem Verkehr der Erschließungsstraße resultierenden Emissionen nicht erforderlich werden.

4.5 Klimaschutz/Klimaanpassung

Klimaschutz

Die Flächen haben aufgrund der bereits bestehenden baulichen Nutzung und der Lage im Ortskern keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. Die hier in Rede stehende Planung bezieht sich auf Flächen, die in der Örtlichkeit bereits überwiegend bebaut sind. Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt somit nicht dazu bei, die bestehenden klimatischen Verhältnisse zu verschlechtern, da hierdurch lediglich eine Sicherung und Entwicklung des baulichen Bestandes unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Aufwertung und Neugestaltung des nordwestlichen Bereiches der Ortsmitte Lauenaus erfolgen soll. Der im Plangebiet bestehende Einzelbaum wird zur Erhaltung festgesetzt. Die ökologischen und kleinklimatischen Funktionen des Baumes werden erhalten, so dass in diesem Bereich kleinklimatisch relevante Wirkungen wie Staubbindung und Sauerstoffproduktion und Schattenwurf weiterhin gewährleistet werden.

Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind auf der Grundlage des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und der Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Der B-Plan trifft keine Festsetzungen zur besonderen Förderung der regenerativen Energie. Diese wird jedoch auch nicht erschwert oder gar unterbunden. Der individuellen Gestaltung und Nutzung der regenerativen Energieformen bleibt weiterhin möglich.

Klimaanpassung

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einer wesentlich erhöhten zusätzlichen Flächenversiegelung, so dass sich für die bereits bestehende Entwässerungssituation keine erheblichen Beeinträchtigungen ergeben. Durch den Bebauungsplan erfolgt eine Sicherung des baulichen Bestandes. Über die jetzige Situation hinausgehende Auswirkungen auf das Grundwasser ergeben sich nicht. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanungen sollte jedoch besonders auf eine ausreichende Dimensionierung der Vorkehrungen zur Ableitung des Oberflächenwassers geachtet werden, um zukünftig vermehrt zu erwartende Regenereignisse bewältigen und schadlos ableiten zu können.

4.6 Altlasten

Dem Flecken Lauenau sind keine Altstandorte, Altablagerungen oder Ablagerungen kontaminierter Stoffe innerhalb des Plangebietes bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

4.7 Denkmalschutz

4.7.1 Baudenkmalschutz

Im Bebauungsplan bzw. in seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich Baudenkmale. Hierbei handelt es sich im Einzelnen um

- das Herrenhaus (Gut Schwedesdorf) mit: Parkanlage, Einfahrtstor und Mauer Am Rundteil 9
- außerhalb des Plangebietes -

- das Museum Am Rundteil 11 - im Plangebiet -
- das Wohn-/Geschäftshaus Coppenbrügger Landstraße 3 – außerhalb des Plangebietes -
- das Wohn-/Geschäftshaus Coppenbrügger Landstraße 8 – außerhalb des Plangebietes -
- das ehem. Wohn-/Wirtschaftsgebäude Marktstraße 1 – außerhalb des Plangebietes -
- das Wohn-/Geschäftshaus Marktstraße 3 – außerhalb des Plangebietes -
- das Wohn-/Geschäftshaus Marktstraße 4 – außerhalb des Plangebietes -
- das Wohn-/Geschäftshaus Marktstraße 6/8 – außerhalb des Plangebietes -
- das Wohnhaus Marktstraße 10 – außerhalb des Plangebietes -
- das Wohn-/Geschäftshaus Marktstraße 12 – außerhalb des Plangebietes -
- das Gerichtsgebäude (ehem. Amtsgericht) Rodenberger Straße 5 – außerhalb des Plangebietes -

Die Baudenkmäler sind im B-Plan entsprechend durch Planzeichen (auch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nachrichtlich) gekennzeichnet. Auf Grund der von den v.g. Baudenkmalern ausgehenden Anforderungen an den gestalterischen Umgebungsschutz und den daraus resultierenden Anforderungen an eine denkmalgerechte Einfügung der hinzukommenden baulichen Anlagen und Vorhaben wird auf die Festsetzung einer Gestaltungsvorschrift verzichtet. Insofern sind die hinzukommenden Bauvorhaben so zu gestalten, dass die Denkmaleigenschaft eines ggf. benachbarten Baudenkmals nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Da der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes von Baudenkmalern geprägt wird, wird auf die nachfolgend aufgeführten Anforderungen des denkmalrechtlichen Objekt- und Umgebungsschutzes gem. §§ 8 bis 11 NDSchG (Stand Oktober 2011) hingewiesen.

„[...]“

§ 8 Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen

In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. § 7 gilt entsprechend.

§ 9 Nutzung von Baudenkmalen

(1) Für Baudenkmale ist eine Nutzung anzustreben, die ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet. Das Land, die Gemeinden, die Landkreise und die sonstigen Kommunalverbände sollen die Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten hierbei unterstützen.

(2) Ein Eingriff in ein Baudenkmal, der dessen Nutzbarkeit nachhaltig verbessert, kann auch dann genehmigt werden, wenn er den Denkmalwert wegen des Einsatzes zeitgemäßer Materialien oder neuer Modernisierungstechniken nur geringfügig beeinträchtigt.

§ 10 Genehmigungspflichtige Maßnahmen

(1) Einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer

- 1. ein Kulturdenkmal zerstören, verändern, instandsetzen oder wiederherstellen,*
- 2. ein Bau- oder Bodendenkmal oder einen in § 3 Abs. 3 genannten Teil eines Baudenkmals von seinem Standort entfernen oder mit Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen,*
- 3. die Nutzung eines Baudenkmals ändern oder 4. in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will.*

(2) Instandsetzungsarbeiten bedürfen keiner Genehmigung nach Absatz 1, wenn sie sich nur auf Teile des Kulturdenkmals auswirken, die für seinen Denkmalwert ohne Bedeutung sind.

(3) Die Genehmigung ist zu versagen, soweit die Maßnahme gegen dieses Gesetz verstoßen würde. Die Genehmigung kann unter Bedingungen oder mit Auflagen erteilt werden, soweit dies erforderlich ist, um die Einhaltung dieses Gesetzes zu sichern. Insbesondere kann verlangt werden, dass ein bestimmter Sachverständiger die Arbeiten leitet, dass

ein Baudenkmal an anderer Stelle wieder aufgebaut wird oder dass bestimmte Bauteile erhalten bleiben oder in einer anderen baulichen Anlage wieder verwendet werden.

(4) Ist für eine Maßnahme eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung erforderlich, so umfasst diese die Genehmigung nach Absatz 1. Absatz 3 gilt entsprechend.

§ 11 Anzeigepflicht

(1) Wird ein eingetragenes bewegliches Denkmal veräußert, so haben der frühere und der neue Eigentümer den Eigentumswechsel unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

(2) Sind Instandsetzungsarbeiten zur Erhaltung eines Kulturdenkmals notwendig oder droht ihm sonst eine Gefahr, so haben die Erhaltungspflichtigen, wenn sie die Arbeiten nicht ausführen oder die Gefahr nicht abwenden, dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

(3) Die Anzeige eines Pflichtigen befreit die anderen.

[...]

4.7.2 Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet erstreckt sich mit seinen westlichen Teilen in den historischen Ortskern Lauenaus (ehem. „Schwedendorf“), der mindestens ins Hochmittelalter zurückgeht. Spuren der mittelalterlich-frühneuzeitlichen Vorgängerbebauung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie handwerklich-technische Einrichtungen des Ortes und der Höfe sind auf der Fläche anzunehmen.

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört.

Für sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe ist im Vorfeld rechtzeitig eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 13 Abs. 1 NDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu beantragen. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Mit folgenden Nebenbestimmungen ist zu rechnen:

1. Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie an die zuständige Kommunalarchäologie (Schloßplatz 5, 31675 Bückeburg, Tel. 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) zu richten.
2. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben und im Beisein der Kommunalarchäologie zu erfolgen.
3. Zur Verbesserung der Planungssicherheit sollten im Vorfeld und in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Voruntersuchungen in Form von Sondagen durchgeführt werden. Erst dadurch kann die Denkmalqualität und -ausdehnung bestimmt und Störungen des weiteren Bauablaufes durch unerwartet auftretende Funde minimiert werden.
4. Im Falle erhaltener Befunde sind wiederum in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Ausgrabungen anzusetzen, deren Umfang und Dauer von der Ausdehnung der Funde und Befunde abhängig ist. Die Details einer archäologischen Untersuchung sind in einer gesonderten Vereinbarung festzuhalten.

5. Die durch die Untersuchungen entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Kommunalarchäologie getragen werden (Verursacherprinzip gem. § 6 Abs. 3 NDSchG).
6. Weiter wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
7. Für die Sicherung und Dokumentation unerwartet auftretender archäologischer Bodenfunde ist der Kommunalarchäologie jeweils ein Zeitraum von bis zu drei Wochen einzuräumen.

Die vorgetragenen Hinweise sind auf den B-Plan als Hinweis aufgetragen und im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung entsprechend zu berücksichtigen.

5 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von rd. 0,79 ha und gliedert sich wie folgt:

Mischgebiet (MI- Gebiet)		5.511 m ²
<i>davon Fläche für Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen</i>	<i>269 m²</i>	
Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“		1.015 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“		107 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche		1.312 m ²
Plangebiet gesamt		7.945 m²

6 Durchführung des Bebauungsplanes

6.1 Bodenordnung

Zur Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 52.1 sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

6.2 Ver- und Entsorgung

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Baugebiete erfolgt durch die in der Straße Am Rundteil und Rodenberger Straße vorhandenen Trinkwasserversorgungsanlagen. Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung der Planstraße wird geprüft, ob in diesem Be-

reich eine Trinkwasserversorgung. Ggf. auch zum Zwecke der Sicherung eines ausreichenden Brandschutzes, erforderlich ist.

Die gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 für den Grundschutz des Gebietes bereitzustellende Löschwassermenge ist über die vorhandenen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) an den öffentlichen Wasserversorgungsanlagen sicherzustellen. Die für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermenge ist nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVWG – Arbeitsblatt W 405/Juli 1978 – zu bemessen und beträgt für das Plangebiet aufgrund der bestehenden und zukünftigen Nutzung 1.600 l/min für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist hoheitliche Aufgabe der Kommune.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschwassersteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist nachzuweisen und in einem Löschwasserplan, Maßstab 1:5000, mit Angabe der jeweiligen Löschwassermenge zu erfassen. Der Löschwasserplan ist der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises, zusammen mit den sonstigen Planunterlagen, zuzustellen.

Wasserversorgungsleitungen, die gleichzeitig der Löschwasserentnahme dienen, müssen einen Mindestdurchmesser von DN 100 mm haben. Der erforderliche Durchmesser richtet sich nach dem Löschwasserbedarf.

Zur Löschwasserentnahme sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten zu installieren bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung oder Sauganschlüsse bei Entnahme von Löschwasser aus unabhängigen Löschwasserentnahmestellen.

Für den Einbau von Hydranten sind die Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/1-VII zu beachten. Für Löschwassersauganschlüsse gilt die DIN 14244.

Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Schmutzwasserentsorgung

Der Flecken Lauenau ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Samtgemeinde Rodenberg angeschlossen. Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen sind bereits bzw. können an die vorhandenen und ausreichend dimensionierten Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden.

Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird über den Anschluss an die angrenzend verlaufenden Regenwasserkanäle der nachfolgenden Vorflut zugeleitet. Über die bestehenden Flächenversiegelungen hinaus sind mit dieser Bauleitplanung keine wesentlich größeren Flächenversiegelungen zu erwarten. Der B-Plan erstreckt sich auf einen bereits bestehenden Siedlungsbereich. Der B-Plan trifft Festsetzungen zur Sicherung und Entwicklung der bestehenden Nutzungen und setzt Verkehrsflächen sowie Stellplätze und Parkplätze zur Deckung des Stellplatzbedarfes fest. Diese Flächen erstrecken sich zum größten Teil auf Flächen, die bereits in der Vergangenheit dem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet waren und daher abflusswirksam waren. Die zusätzlichen Flächenversiegelungen sind im Umfang eher geringfügig und nicht geeignet, die nachfolgende Vorflut erheblich zu beeinträchtigen. Die angrenzenden Regenwasserkanäle sind zur Aufnahme des durch Bebauung hinzukommenden Oberflächenwassers ausreichend dimensioniert.

Energieversorgung

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

Kommunikationswesen

Das Plangebiet ist an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie Koordinierung mit Baumaßnahmen anderer Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, PTI 21 –FS-, Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover, so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Schaumburg sichergestellt.

6.3 Kosten

Dem Flecken Lauenau entstehen durch die Planung Kosten in Höhe von:

Parkplatz:	ca. 120.000,00 €
<u>Zufahrtstraße:</u>	<u>ca. 60.000,00 €</u>
Gesamt:	ca. 180.000,00 €

Die Finanzierung der Investitionen kann mit Städtebaufördermitteln Stadtumbau West Lauenau Ortsmitte sichergestellt werden.

Teil II Abwägung

Im Rahmen der durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB wurden von privaten Personen keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB wurden die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen vorgetragen und vom Rat des Flecken Lauenau abgewogen.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 12.11.2013

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wurde darauf hingewiesen, dass der Bestand und der Betrieb der bestehenden Telekommunikationslinien gewährleistet bleiben muss. Die Verkehrswege sind so an die vorhandenen Telekommunikationslinien anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien ist nicht geplant.

Abwägung

Die Planungen begründen keine Maßnahmen zur Änderung der vorhandenen Telekommunikationsanlagen.

Avacon AG, Schreiben vom 13.11.2013

Im Planbereich befinden sich Strom- und Gasversorgungsleitungen des Unternehmens, deren Betrieb durch die Planung nicht gefährdet werden darf bzw. die nicht mit Gebäuden überbaut werden dürfen. Die bauausführenden Firmen sind auf die Erkundigungs- und Sicherungspflicht hinzuweisen.

Abwägung

Die allgemein gehaltenen Hinweise zum Betrieb Strom- und Gasversorgungsanlagen im Plangebiet werden zur Kenntnis genommen. Diese Anlagen sind insbesondere auch zur Versorgung der geplanten Nutzungen erforderlich. Die Erkundungs- und Sicherungspflichten sind bei Hoch-, Tief- und Straßenbauarbeiten zu berücksichtigen und begründen in der Bauleitplanung soweit keine Festsetzung oder Abwägung.

Industrie-und Handelskammer, Schreiben vom 14.11.2013

Es werden keine Bedenken vorgetragen. Die in der Stellungnahme vom 25.04.2012 vorgetragenen allgemeinen Hinweise zur Neugestaltung des Straßenraumes werden aufrecht erhalten.

Abwägung

Die Gestaltung öffentlicher Verkehrsflächen berücksichtigt die Anforderungen der anliegenden Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe. Straßenausbaumaßnahmen werden mit den Anliegern, auch mit den Betrieben erörtert und abgestimmt.

**Landesamt für Geoinformationen u. Landentwicklung, Kampfmittelbeseitigung,
Schreiben vom 06.11.2013**

Es wird mitgeteilt, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Ferner wird mitgeteilt, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Weitergehende örtliche Informationen liegen nicht vor.

Landkreis Schaumburg, Schreiben vom 25.11.2013

Seitens des *Zivil- und Katastrophenschutzes* wird auf die bereits mit Schreiben vom 26.04.2012 zum Bebauungsplan Nr. 52.1 und mit Schreiben vom 06.08.2009 zum Bebauungsplan Nr. 50 abgegebenen Stellungnahmen zur Löschwasserversorgung verwiesen.

Zum *Bauordnungsrecht* wird darauf hingewiesen, dass die Lage der Baugrenzen an einigen Punkten unbestimmt ist und Maßketten ergänzt werden müssten. Es wird empfohlen, auf die Schraffur für die festgesetzten Mischgebiete zu verzichten.

Seitens des *Denkmalschutzes* wird angeregt, das Einfahrtstor des Gutes Schwedesdorf in die Auflistung der Baudenkmale in der Begründung aufzunehmen.

Abwägung

Die ausreichende Löschwasserversorgung für dieses Plangebiet kann durch die vorhandenen Löschwasserentnahmestellen sichergestellt werden. Träger des Feuerschutzes ist die Samtgemeinde Rodenberg

Die Vermessung der Baugrenzen wurde in Abstimmung mit der Bauordnung ergänzt. Die festgesetzten Bauflächen orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand. Auf die schraffierte Darstellung der Bauflächen wird zur Verbesserung der Übersichtlichkeit verzichtet.



Samtgemeinde Rodenberg

15. Nov. 2013

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
30145 Hannover

Samtgemeinde Rodenberg

Postfach 1140
31548 Rodenberg, Deister

REFERENZEN Herr Döpke vom 25.10.2013
ANSPRECHPARTNER Jan Bergmeier, 754 aus 2013
TELEFONNUMMER +49 511 3087510
DATUM 12.11.2013
BETRIFFT B-Plan Nr. 52.1 Lauenau-Ortsmitte

Sehr geehrter Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant.

Hinweis:

Die von Ihnen verwendete Anschrift ist nicht mehr zutreffend.

Verwenden Sie daher bitte bei künftigem Schriftwechsel die folgende aktuelle Adresse:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Nord

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hausanschrift: Kieler Straße 499, 22525 Hamburg | Besucheradresse: Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover
Postanschrift: 30145 Hannover
E-Mail: stellungnahme.hannover@telekom.de | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 12.11.2013

EMPFÄNGER Samtgemeinde Rodenberg

SEITE 2

PTI 21
Neue-Land-Str. 6
30625 Hannover

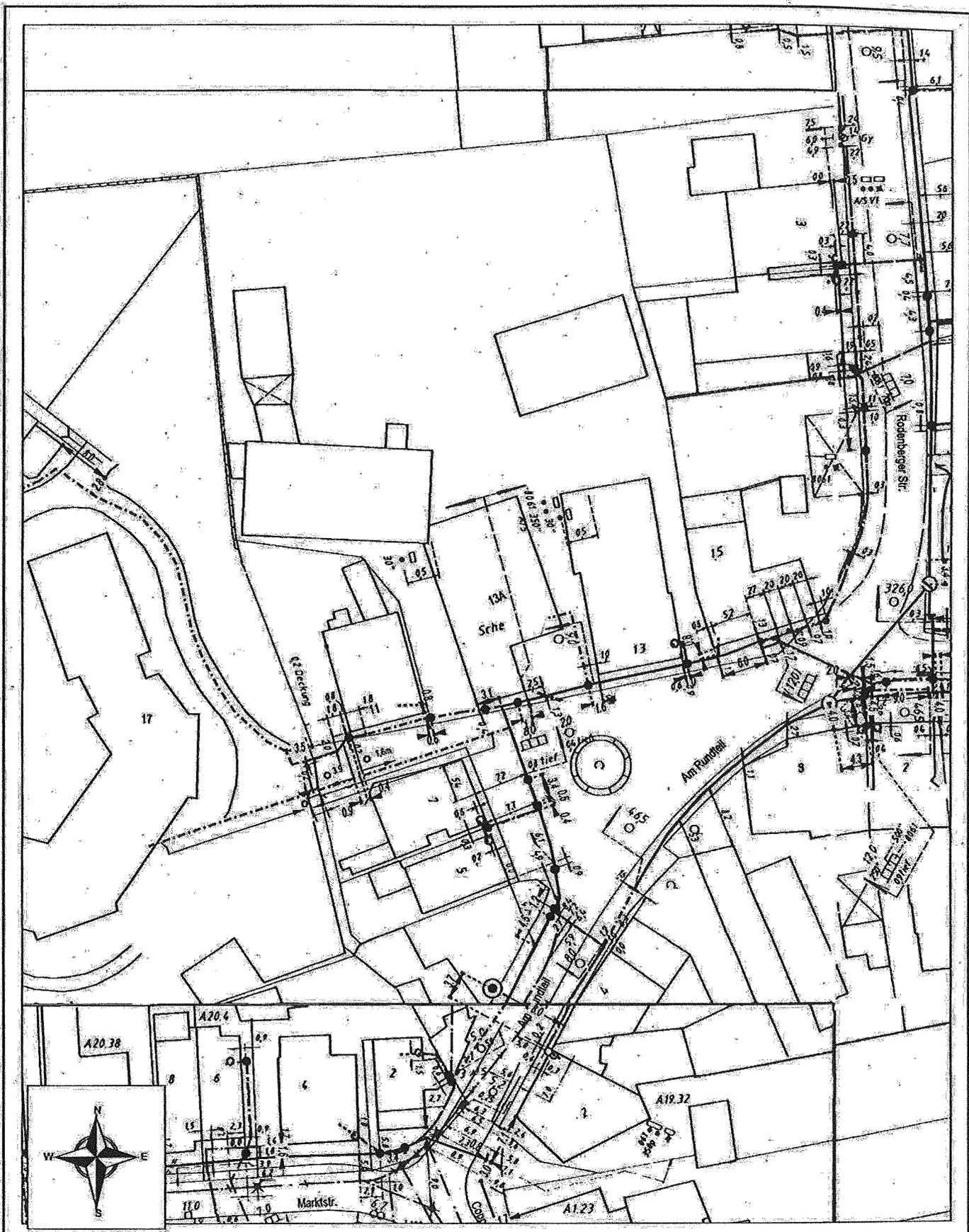
Vorzugsweise bieten wir Ihnen auch für das papierlose Verfahren unser Funktionspostfach an:

Stellungnahme.Hannover@telekom.de

Mit freundlichen Grüßen

i.V.
Peter Bause

i.A.
Jan Bergmeier



ATVh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TfNL Nordwest (Oldenburg)			
PTI Hannover			
ONB Lauenau	AsB 1		
Bemerkung:	VsB 5151A	Sicht	Legeplan
	Name: A784737	Maßstab	1:500
	Datum 08.11.2013	Blatt	1

avacon

Samtgemeinde Rodenberg

18. Nov. 2013

Avacon AG - Bahnhofstraße 11 - 30989 Gehrden

Samtgemeinde Rodenberg
Postfach 11 40
31548 Rodenberg

Avacon AG
Betrieb Verteilnetz Gehrden
Bahnhofstraße 11
30989 Gehrden
www.avacon.de

Henning Kranz
T 0 51 08-6 41-3 16 08
F 0 51 08-6 41-4 01 13
henning.kranz@avacon.de

13. November 2013

Bauleitplanung Flecken Lauenau – Bebauungsplan 52.1 „Lauenau - Ortsmitte“,
1. Änderung.
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB.
Zu Ihrem Schreiben vom 28.10.2013, Ihr Zeichen: -6.-

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Döpke,

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 25.10.2013 teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen den Bebauungsplan Nr. 52.1 grundsätzlich keine Einwände erheben.

Jedoch teilen wir Ihnen mit, dass wir im Planbereich Strom- und Gasversorgungsleitungen betreiben, deren sicherer Betrieb durch die Planung nicht gefährdet, bzw. mit Gebäuden überbaut werden dürfen.

Die bauausführenden Firmen sind auf die Erkundigungs- und Sicherungspflicht hinzuweisen.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

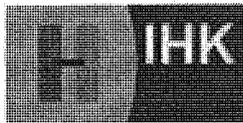

i.V.
Ralf Hage


i.A.
Henning Kranz

Vorsitzender des
Aufsichtsrats:
Dr. Thomas König

Vorstand:
Michael Söhlke
(Vorsitzender)
Frank Aigner
Matthias Herzog
Dr. Stephan Tenge

Sitz: Helmstedt
Amtsgericht Braunschweig
HRB 100769



Industrie- und Handelskammer
Hannover

Samtgemeinde Rodenberg

By 18. Nov. 2013

IHK Hannover · Postfach 30 29 · 30030 Hannover

Samtgemeinde Rodenberg
Postfach 11 40
31548 Rodenberg

Ihre Zeichen/Nachricht vom:
- 6. -, 25.10.2013

Ihr Ansprechpartner:
IV/Herr Janßen

Telefon:
(05 11) 31 07-276

Telefax:
(05 11) 31 07-410

E-Mail:
janssen@hannover.ihk.de

14. November 2013

Bauleitplanung Flecken Lauenau

Bebauungsplanes Nr. 52.1 „Lauenau-Ortsmitte“ einschließlich Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Wohnpark Am Schloss“; Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o. g. Planentwurf haben wir mit Schreiben vom 25. April 2012 Stellung genommen und mit Blick auf bestehende Gewerbebetriebe emissionsrechtliche Bedenken vorgetragen.

Bei der nun vorgelegten Planfassung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52.1 „Lauenau-Ortsmitte“ bezogen auf den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ausgewiesenen Geltungsbereich verändert. Der Bereich südöstlich der Straße „Am Rundteil“, in dem die oben erwähnten Gewerbebetriebe liegen, ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes. Insofern tragen wir bezüglich der jetzt vorgelegten Planung keine Bedenken vor. Die in der früheren Stellungnahme enthaltenen allgemeinen Hinweise zur Neugestaltung des Straßenraums halten wir aufrecht.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer
Hannover


I. A. Dip.-Geogr. Jochen Janßen

LGLN, Regionaldirektion Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Martenstraße 34, 30171 HannoverSamtgemeinde Rodenberg
Bauverwaltung
Frau Kunde
Amtsstr. 5
31552 Rodenberg

Samtgemeinde Rodenberg

07. Nov. 2013

Bearbeitet von Herr Wulze
e-mail: kbd-einsatz@lgl.niedersachsen.deIhr Zeichen, Ihre Nachricht vom:
25.10.2013,

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)

Durchwahl 0511/106-3000
Telefax 0511/106-3095Hannover
06.11.2013**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**Anlagen : - 1 -

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover (Dezernat 6 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

Mit freundlichen Grüßen


Bleichner

Anlage zur Stellungnahme vom 25.10.2013 - Az.: B-Plan Nr. 52.1.-

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren
Satzungsverfahren (§ 4 BauGB, Anlage 17 VV-BauGB)

Träger des öffentlichen Belanges: LGLN, RD Hannover

Öffentlicher Belang: Kampfmittelbeseitigung

Vorbemerkung:

Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.

Planende Gemeinde: Flecken Lauenau

Verfahren: B-Plan Nr. 52.1. „Lauenau-Ortsmitte.“

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können:

- Im Planungsgebiet sind Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant.
- Im Planungsgebiet sind keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant.

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan:

- Im Planungsgebiet besteht kein Kampfmittelverdacht.
Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen keine Bedenken.
- Im Planungsgebiet besteht Kampfmittelverdacht.
Eine Gefahrenerforschung wird empfohlen.

- Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.



Landkreis Schaumburg

Der Landrat

Landkreis Schaumburg Postfach 31655 Stadthagen

Samtgemeinde Rodenberg
 Amtsstraße 5
 31552 Rodenberg

Amt: Bauordnungsamt
 Zimmer-Nr.: 409
 Auskunft erteilt: Frau Stolz
 8.00 - 12.00 Uhr außer Do.
 Tel.-Durchwahl:
 05721 703 512
 Fax:
 05721 703 590
 Besuchszeiten: Mo.: 8:30 – 12:00 Uhr u.
 13:30 – 15:30 Uhr
 Fr.: 7:30 – 12:30 Uhr

E-Mail: bautechnik.63@landkreis-schaumburg.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
 Herr Döpke

Mein Zeichen
 63/19/100491/2012

Datum
 25.11.2013

Grundstück

Gemarkung:, Flur:, Flurstück(e):

Vorhaben

Bebauungsplan Nr. 52.1 "Lauenau-Ortsmitte", einschl. Teiländerung des B-Planes Nr. 50
 "Wohnpark am Schloss"

Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den mir mit Schreiben vom 25.10.2013 vorgelegten Planunterlagen werden folgende Anregungen vorgebracht:

Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes

Zu oben genanntem Bebauungsplan Nr. 52.1 habe ich mit Schreiben vom 26.04.2012 und zum Bebauungsplan Nr. 50 mit Schreiben vom 06.08.2009 Stellung genommen. Weitere Anregungen und Bedenken haben sich zwischenzeitlich nicht ergeben.

Belange des Naturschutzes

Gegenüber dem o.a. Vorhaben bestehen aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken.

Belange der Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft

Zu dem o.g. Bebauungsplan bzw. zu der o.g. Bebauungsplanänderung sind aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Dienstgebäude
 Jahnstraße 20
 31655 Stadthagen
 Telefon: 05721 703-0
 Telefax: 05721 703-299
<http://www.schaumburg.de>

Kassenkonten
 Sparkasse Schaumburg (BLZ 255 514 60) 470 142 043
 BIC NOLADE21SHG
 IBAN DE53 2555 1480 0470 1420 43
 Postbank Hannover (BLZ 250 100 30) 454 27 - 300
 BIC PBNKDEFF260
 IBAN DE61 2501 0030 0045 4273 00

Aktenzeichen 63/19/ 00491/2012
Schaiben vom 25.11.2013

Seite 2.

Belange der Wirtschaftsförderung und Regionalplanung

Gegen den Entwurf (Stand 10/2013) des Bebauungsplanes Nr. 52.1 „Lauenau-Ortsmitte“ bestehen in raumordnerischer Hinsicht und aus Sicht des ÖPNV keine Bedenken.

Belange des Immissionsschutzes

Zu der vorgelegten Planung werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Belange des Bauordnungsrechtes

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die o.g. Bauleitplanung keine Bedenken.

Ich weise darauf hin, dass die Lage der Baugrenzen an einigen Punkten unbestimmt ist. Hier müssten einige Maßketten ergänzt werden.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit der Planzeichnung wird auch empfohlen, auf die Schraffur für die festgesetzten Mischgebiete zu verzichten.

Belange des Denkmalschutzes

Die Anregungen der Bau- und Bodendenkmalpflege sind weitgehend berücksichtigt und in die Planung übernommen.

Aus Sicht der Baudenkmalpflege wird noch angeregt, das Einfahrtstor des Gutes Schwedesdorf an der Grenze des Plangebietes in die Auflistung der Baudenkmale unter Punkt 4.7.1 „Baudenkmalerschutz“ der Begründung aufzunehmen.

Belange des Planungsrechtes

Aus der Sicht des Planungsrechtes werden keine Anregungen vorgebracht.

Im Auftrag



Britta Stolz

Anlage 1: Artenliste für Laubbäume zur Durchgrünung des Siedlungsbereichs

Die vorliegende Liste stellt eine Auswahl aller Arten dar, die für den Siedlungsbereich geeignet sind. In der Ausführungsplanung muss die Entscheidung für eine bestimmte Art den örtlichen Verhältnissen und den Standortansprüchen der Art angepasst werden. Standortheimische Arten und ihre Sorten sollen standortfremden vorgezogen werden.

Großkronige Laubbäume (Breiten 15-20 m, Endhöhe max. 20 – 40 m)

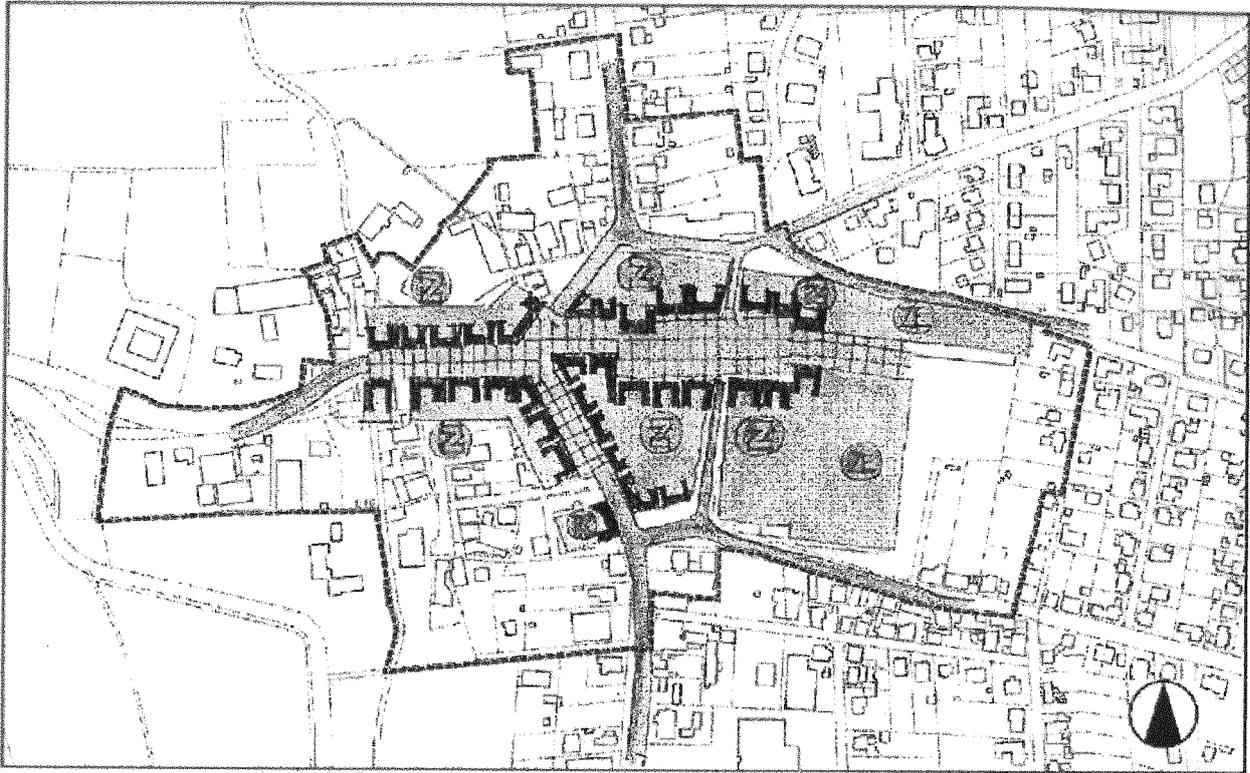
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum "Baumannii"	Gefülltblühende Roßkastanie
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus excelsior "Westhof`s Glorie"	Esche "Westhof`s Glorie"
Fraxinus excelsior "Diversifolia"	Einblatt-Esche
Ginkgo biloba	Gingkobaum
Gleditsia triacanthos f. inermis	Lederhülsenbaum "Inermis"
Gleditsia triacanthos "Shademaster"	Lederhülsenbaum "Shademaster"
Gleditsia triacanthos "Skyline"	Lederhülsenbaum "Skyline"
Platanus x hispanica	Platane
Quercus robur	Stieleiche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Robinia pseudacacia "Bessoniana"	Robinie "Bessoniana"
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia x intermedia	Holländische Linde
Tilia x intermedia "Pallida"	Kaiser-Linde
Tilia x flavescens "Glenleven"	Linde "Glenleven"
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Tilia tomentosa "Brabant"	Silber-Linde "Brabant"

Mittel- bis kleinkronige Laubbäume (Breiten <5 bis 20m, Endhöhe max. 12 – 20m)

Acer platanoides "Globosum"	Kugel-Ahorn
Alnus cordata	Herzblättrige Erle
Alnus x spaethii	Erlen-Hybride "Spaethii"
Carpinus betulus "Fastigiata"	Pyramiden-Hainbuche
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn
Crataegus x lavellei "Carrierei"	Apfeldorn
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Crataegus monogyna "Sticta"	Eingrifflicher Weißdorn "Sticta"
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Chinesische Wild-Birne
Quercus robur "Fastigiata"	Säulen-Eiche
Quercus palustris	Sumpf-Eiche
Robinia pseudacacia "Umbraculifera"	Kugel-Robinie
Sophora japonica "Regent"	Japan. Schnurbaum "Regent"
Sorbus intermedia "Brouwers"	Schwedische Mehlbeere "Brouwers"
Sorbus x thuringiaca "Fastigiata"	Thüringische Mehlbeere
Tilia cordata "Greenspire"	Winter-Linde "Greenspire"
Tilia cordata "Rancho"	Kleinkronige Winter-Linde

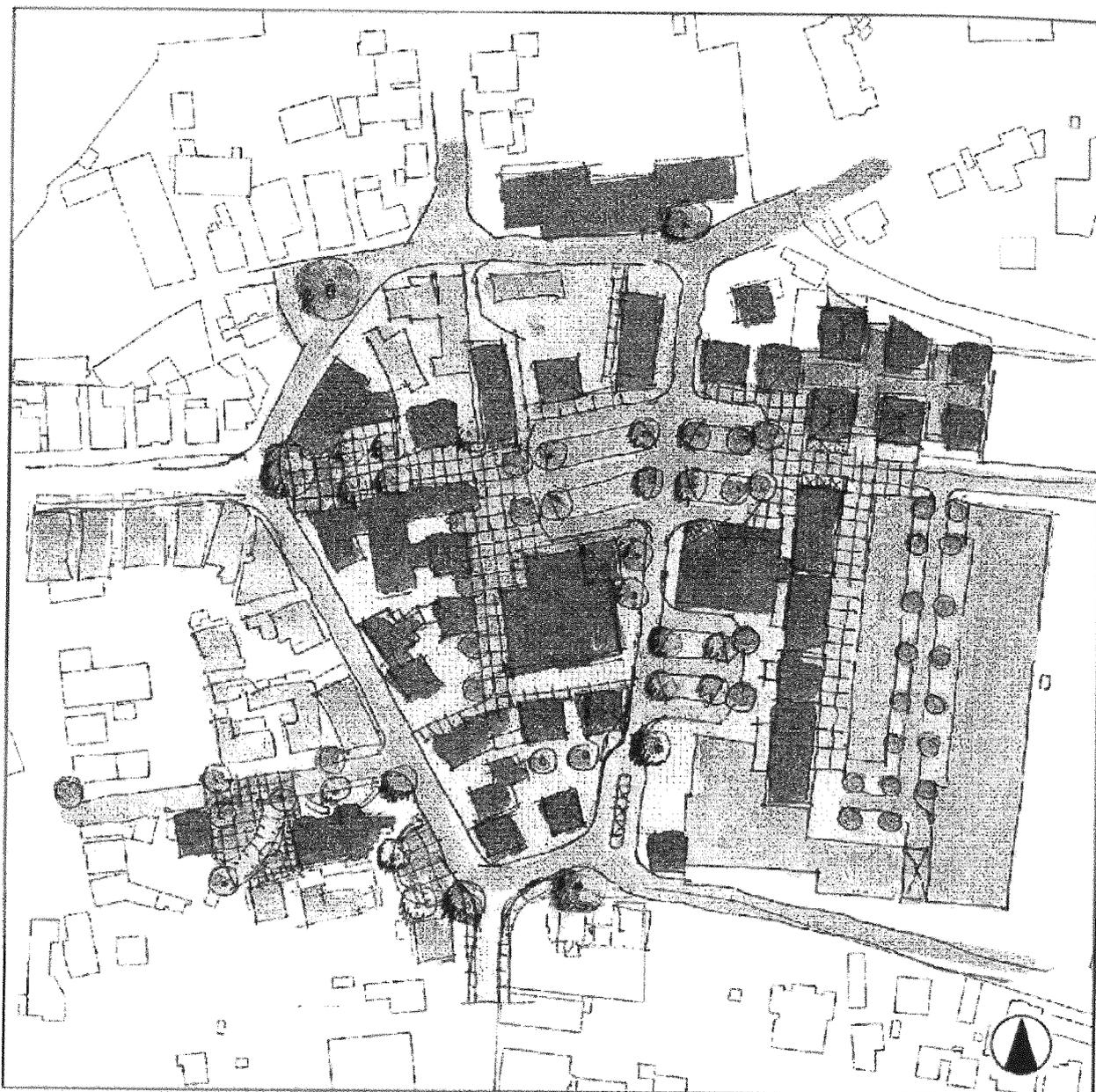
Anlage 2: Auszug der vorbereitenden Untersuchung Sanierungsgebiet „Ortsmitte Lauenau“ (Konzepte)

(aus: P&R – Planungsgemeinschaft Petersen & Reinelt, „Flecken Lauenau, Sanierung „Ortsmitte Lauenau“, Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen, sonstige hinreichende Beurteilungsgrundlagen (§ 141 BauGB) und über die Gründe, die die Ausweisung des Sanierungsgebietes rechtfertigen“, Hannover, 2007)



Nutzungssituation - Soll - Zustand

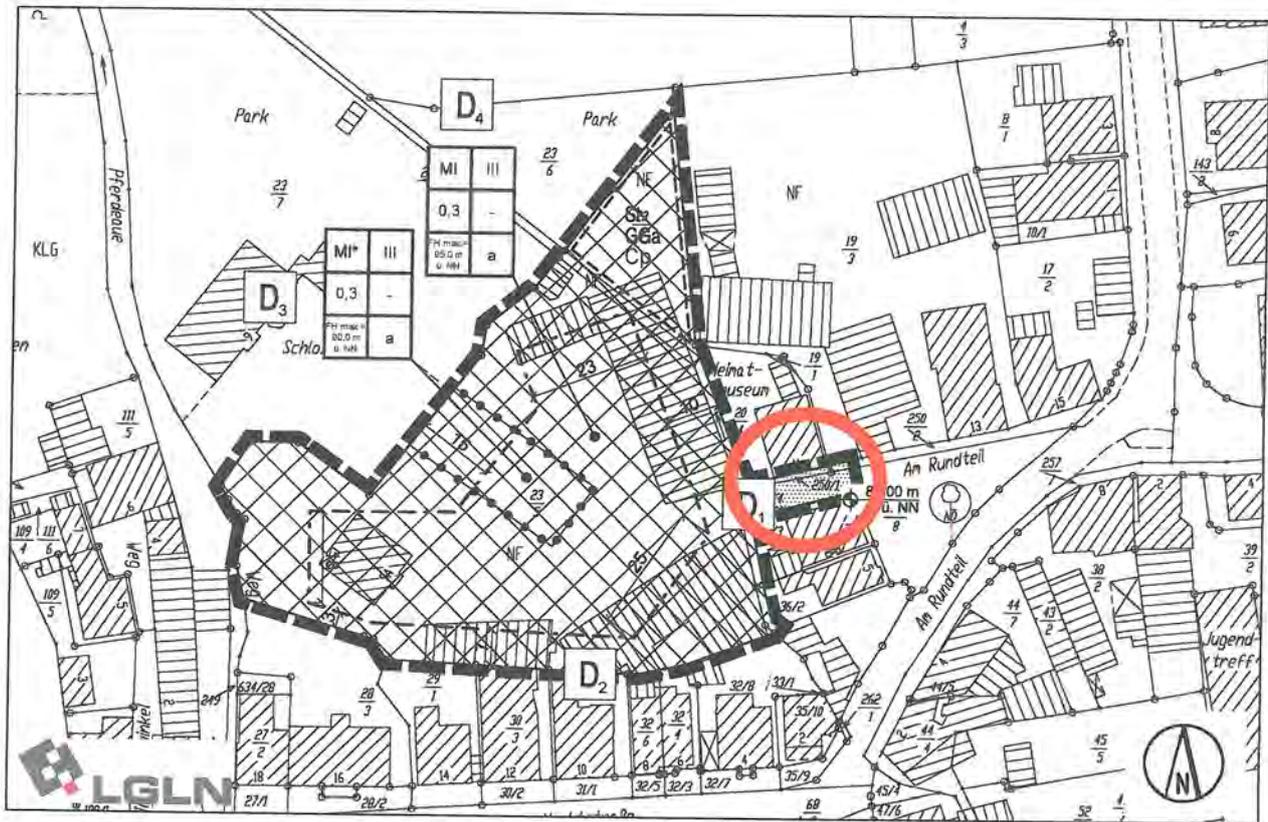
M ca. 1 : 5.000



Bebauungssituation - Zentrum - Soll - Zustand

M ca. 1 : 2.500

**Anlage 3: Kennzeichnung des Teiländerungsbereiches des
Bebauungsplanes Nr. 50 „Wohnpark Am Schloss“**



Teil III Verfahrensvermerke

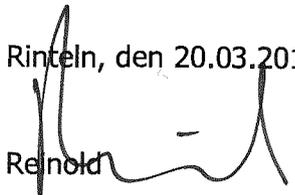
Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52.1 „Lauenau-Ortsmitte“, einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Wohnpark Am Schloss“ und der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet vom

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau
Seetorstraße 1a - 31737 Rinteln

Telefon: 05751- 9646744 Telefax: 05751- 9646745

Rinteln, den 20.03.2014


Reinold

.....
Planverfasser

Planungsbüro

Matthias Reinold

Dipl. - Ing. für Raum- u. Stadtplanung

Stadtplanung

Architektur

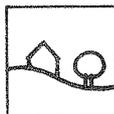
Ökologie

Seetorstraße 1a

31737 Rinteln

Telefon 057 51-9 64 67 44

Telefax 057 51-9 64 67 45



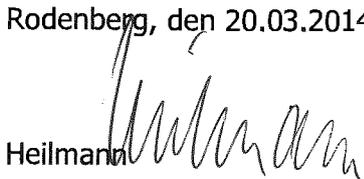
Öffentliche Auslegung

Der Flecken Lauenau hat die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 52.1 „Lauenau-Ortsmitte“, einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Wohnpark Am Schloss“, mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52.1 „Lauenau-Ortsmitte“, einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Wohnpark Am Schloss“ und der Entwurf der Begründung haben vom 28.10.2013 bis 27.11.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich ausgelegen.

Rodenberg, den 20.03.2014

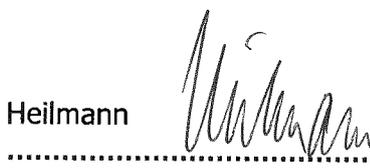

Heilmann

.....
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Lauenau hat den Bebauungsplan Nr. 52.1 „Lauenau-Ortsmitte“, einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Wohnpark Am Schloss“, nach Prüfung der Hinweise und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.03.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Rodenberg, den 20.03.2014


Heilmann

.....
Gemeindedirektor