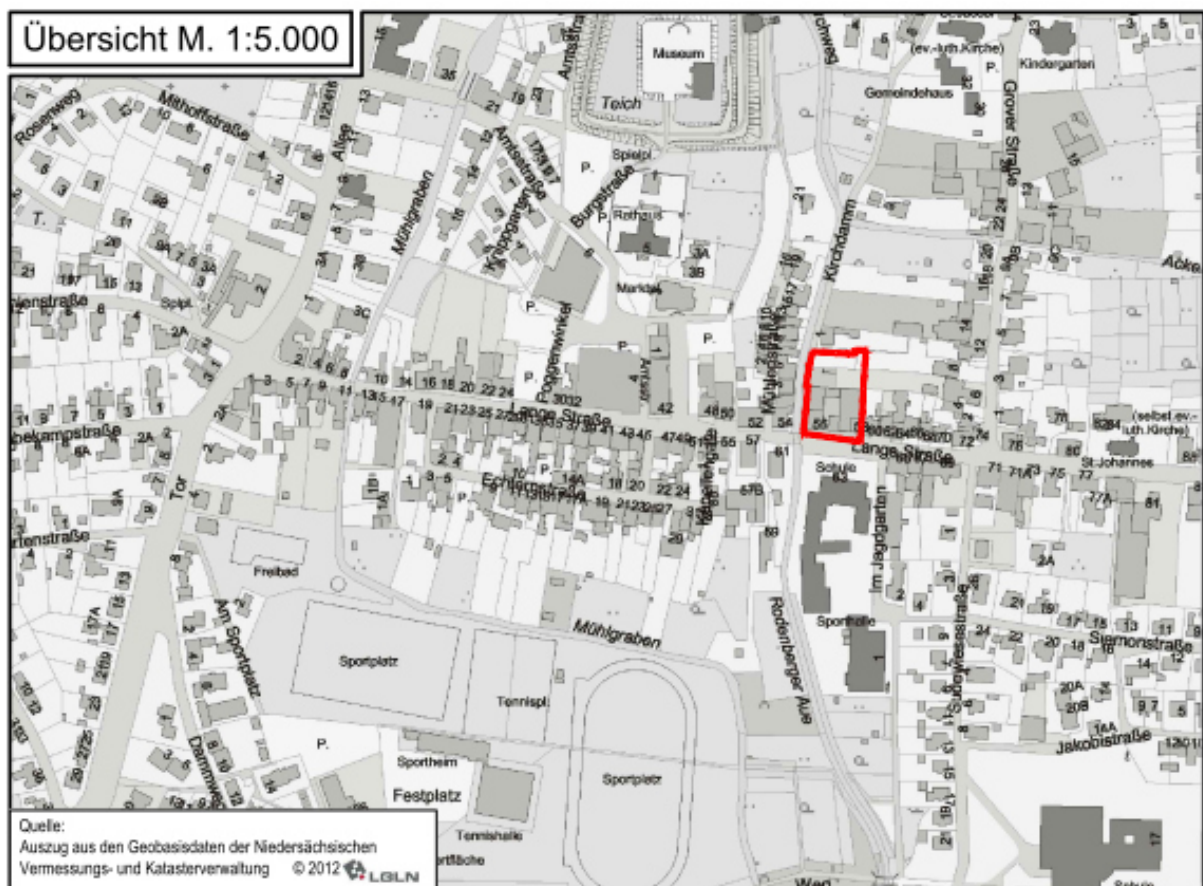


Bebauungsplan Nr. 56, „Stadtmitte“

Begründung



Abschrift



1	Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung	4
2	Rechtliche Rahmenbedingungen und Verfahren	4
2.1	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	4
2.2	Verfahren	4
3	Geltungsbereich	5
3.1	Lage in der Örtlichkeit	5
3.2	Nutzungen im Umfeld.....	5
3.3	Bestandssituation.....	6
4	Planungsvorgaben	6
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm.....	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Bebauungspläne	7
4.4	Überschwemmungsgebiet.....	7
5	Planungsinhalte und Festsetzungen.....	8
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	8
5.1.1	Art der Nutzung.....	8
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.1.2.1	Gebäudehöhe	8
5.2	Baulinien, Baugrenzen	9
5.3	Bepflanzung	9
5.4	Hochwasser	9
5.5	Örtliche Bauvorschriften	10
5.6	Erschließung	10
5.6.1	Verkehrliche Erschließung.....	10
5.6.2	Strom und Wasser / Abwasser	10
5.6.3	Dach- und Oberflächenwasser	10
5.6.4	Abfall.....	10
5.6.5	Telekommunikation	10
5.7	Sonstige Belange	10
5.7.1	Immissionsschutz.....	10
5.7.2	Brandschutz	11
5.7.3	Denkmalschutz.....	12



5.7.3.1	Baudenkmale	12
5.7.3.2	Archäologische Denkmalpflege	12
5.7.4	Altlasten	13
5.8	Städtebauliche Kennwerte.....	13
6	Natur- und Landschaftsschutz.....	13
7	Sonstige Auswirkungen der Planung.....	13
8	Verfahrensvermerke.....	14

Anlage 1: Hochwassertechnisches Gutachten



1 Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

Ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung Rodenbergs ist die Reaktivierung ungenutzter Flächen im Innenbereich der Stadt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 „Stadtmitte“ soll ein bisher bebautes Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt werden, da die bisherige Nutzung der Gebäude innerhalb des Grundstücks aufgrund eines Brandes nicht mehr möglich ist.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen und Verfahren

2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Die in § 1 a Abs. 2 S. 1 BauGB enthaltene „Bodenschutzklausel“ verpflichtet die Gemeinde zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die Gemeinde ist verpflichtet, zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

Die Planung sieht die Entwicklung einer innerörtlichen, brach liegenden Baufläche im Ortskern von Rodenberg vor. Das Grundstück grenzt unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich „Rodenberg-Stadtmitte“.

Die Abwägung trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden somit Rechnung.

2.2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte zunächst als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Baugesetzbuch (kurz: BauGB). Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Information der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Mit fortschreitender Planung wurde jedoch deutlich, dass aufgrund der Erfordernis allgemeiner rechtsverbindlicher Festsetzungen gem. § 9 BauGB einem regulären Verfahren der Vorzug zu geben ist. Entsprechend erfolgte eine Überarbeitung der gesamten Planungsunterlagen.

Der Bebauungsplan Nr. 56 „Stadtmitte“, wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (kurz: BauGB) aufgestellt.

„Der Begriff der Innenentwicklung erfasst nur solche Bebauungspläne, die die Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile festsetzen“¹.

Gem. § 13 a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist – sofern erforderlich- im Wege der Berichtigung anzupassen.

¹ Battis, Krautzberger, Lühr: Kommentar BauGB, 12. Auflage, S. 387, Rd. Nr. 4



Beträgt die Grundfläche oder neu versiegelte Fläche weniger als 20.000 m², so gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit sind die zu erwartenden Eingriffe nicht mehr ausgleichspflichtig. Es sind die Vorschriften gem. § 13 Abs. 2 zu beachten.

- Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Stadt Rodenberg hat von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht, sondern die Bürger sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig informiert. Von den Bürgern wurden keine Anregungen oder Bedenken eingebracht. Die von den Trägern öffentlicher Belange eingebrachten Anregungen wurden z.T. in die Planung eingearbeitet bzw. sind aufgrund des geänderten Verfahrens nicht mehr relevant.
- Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von folgenden Vorschriften abgesehen:

- Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Umweltbericht nach § 2 a BauGB
- Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 und § 10 Abs. 4 BauGB
- Monitoring nach § 4c BauGB.

3 Geltungsbereich

3.1 Lage in der Örtlichkeit

Das Plangebiet liegt im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Rodenberg an der Langen Straße gegenüber der Grundschule. Die Gebäude Nr. 56 – 58 an der Langen Straße sind durch einen Brand stark geschädigt und wurden zwischenzeitlich abgerissen.

3.2 Nutzungen im Umfeld

Die Nutzungen im Umfeld des Plangebiets sind geprägt von einer Durchmischung aus Wohn- und Geschäftsgebäuden, Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Gaststätten, der Grundschule und weiteren sozialen Einrichtungen. Die Nutzungsstruktur entspricht damit einem Mischgebiet.

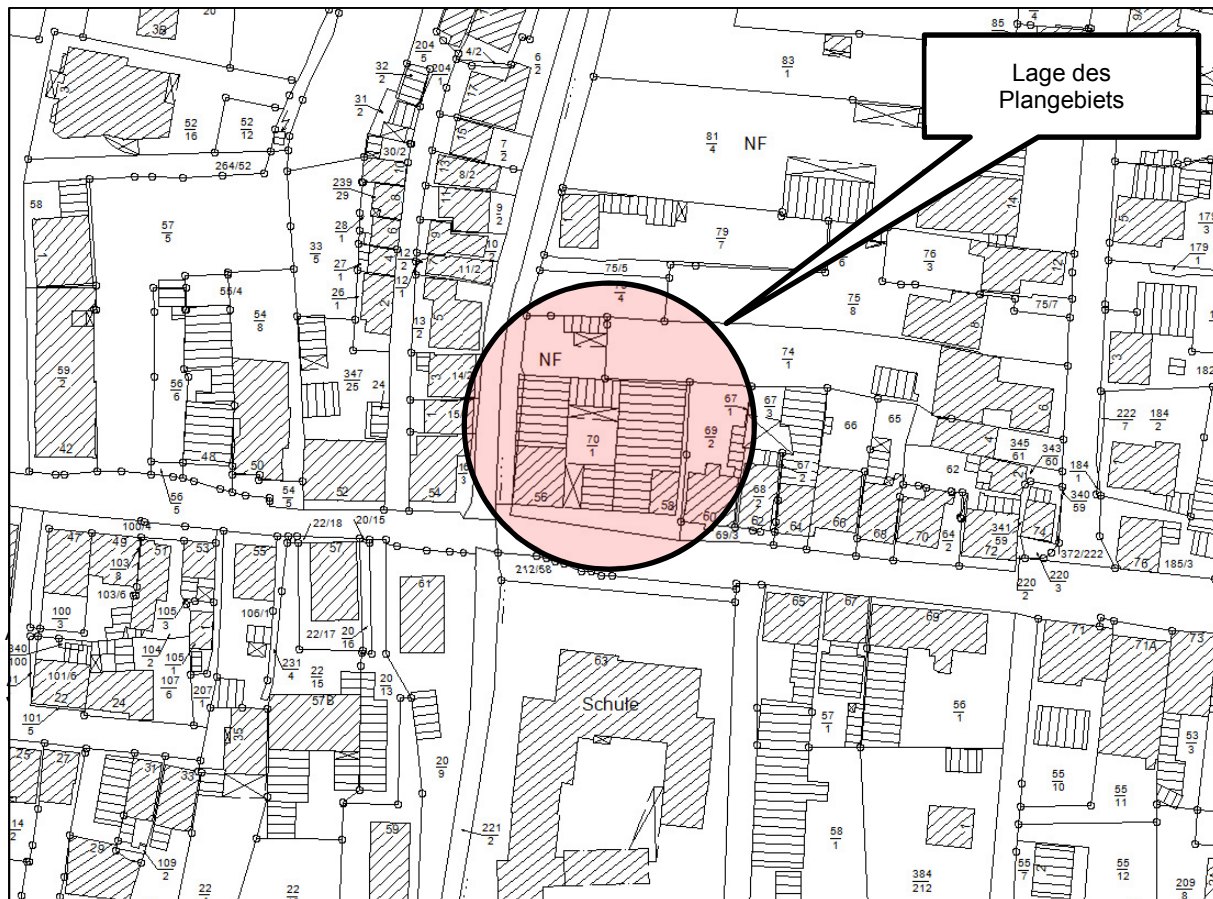


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Stadtkern

4 Planungsvorgaben

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Schaumburg als Grundzentrum mit zentraler Versorgungsfunktion dargestellt. Der Stadtmitte kommt in diesem Zusammenhang eine besondere Bedeutung zu.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der SG Rodenberg stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche (M) dar.

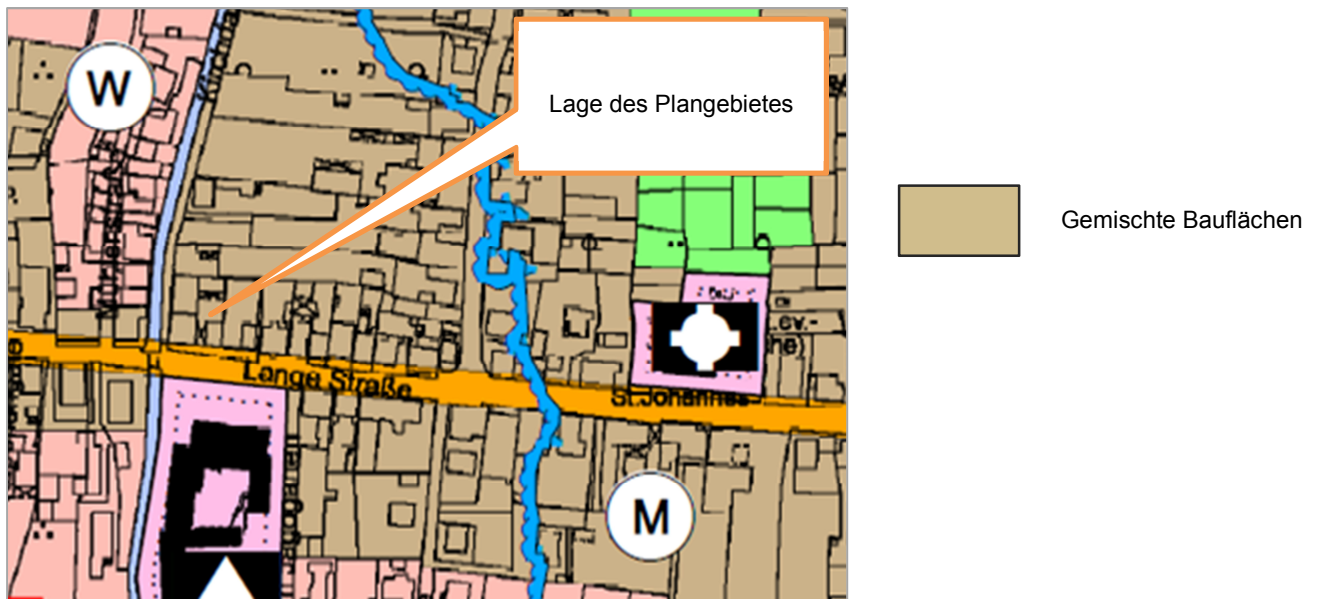


Abbildung 3: Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans

4.3 Bebauungspläne

Ein Bebauungsplan liegt für das Plangebiet nicht vor.

4.4 Überschwemmungsgebiet

Das Vorhabengebiet liegt im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind die Belange des Hochwasserschutzes in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Aufgrund der bei Hochwasserkatastrophen entstandenen gravierenden Schäden bei Bauten in hochwassergefährdeten Bereichen soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich besonderes Augenmerk auf einen vorbeugenden Hochwasserschutz gerichtet werden (RegVorl. BTDrucks. 15/3168, S. 15).

In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass es sich bei der geplanten Bebauung um die Wiedernutzbarmachung eines bebauten Grundstückes im Bestand handelt und mit der vorliegenden Planung keine unbebauten Flächen als Bauland ausgewiesen werden.

Der Landkreis Schaumburg hat in seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung darauf verwiesen, dass zur Beurteilung möglicher Auswirkungen der konkret beschriebenen Baumaßnahmen bereits im Zuge der Bauleitplanung entsprechende wasserwirtschaftliche Untersuchungen vorzunehmen sind. Es ist u. a. zu belegen, dass es durch die Maßnahmen zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die wasserwirtschaftlichen Belange kommt. Aus diesem Grund erfolgte eine hochwassertechnische Begutachtung der vorgesehenen Bebauung durch das Ingenieurbüro KEC Kirchner Engineering Consultants GmbH (Mai 2015). Das Ergebnis der Untersuchung ist in der Anlage beigefügt. Im Ergebnis des Gutachtens sind bei einer künftigen Bebauung des Plangebiets folgende Punkte zu berücksichtigen

1. hochwasserangepasste Bauweise: hierbei ist eine Wasserstandshöhe von 70,34 m NHN zuzügl. eines Freibords von 0,15m zu beachten



2. Schaffung einer nach Hochwasserereignissen wirksamen Abflußmöglichkeit im nördlichen Bereich des Plangebiets
3. Berücksichtigung der Rückstauerebenen bei der Planung der Grundstücksentwässerung
4. Alle Außenanlagen sind auf Höhe des vorhandenen Geländes oder darunter anzulegen.

5 Planungsinhalte und Festsetzungen.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

5.1.1 Art der Nutzung

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans erfolgt die Ausweisung des Plangebiets als Mischgebiet (MI). Die Zulässigkeit der einzelnen Nutzungen begründet sich auf § 6 Baunutzungsverordnung (kurz: BauNVO). Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) allgemein in Mischgebieten zulässigen Nutzungen sind unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im Kernbereich der Stadt Rodenberg sowie des Umfeldes des Plangebiets nicht zulässig. Hierbei handelt es sich um Betriebe, die aufgrund ihres Betriebscharakters und ihrer Flächenausdehnung sowie dem - bei Tankstellen auch in der Nachtzeit - zusätzlich auftretenden Kfz-Verkehr sowohl eine erhebliche Beeinträchtigung der immissionssensiblen vorhandenen Wohnnutzungen als auch durch das zusätzlich Verkehrsaufkommen ein erhöhtes Gefahrenpotential aufgrund der Lage in der unmittelbaren Nähe der Grundschule darstellen würden.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (kurz: GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung ge. § 17 BauNVO. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um bis zu 50%, max. jedoch nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Durch die Festsetzung von Baufenstern wird die bauliche Nutzung des Plangebiets für die Errichtung von Gebäuden unabhängig von der festgesetzten GRZ eingeschränkt. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets im Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue, da die Anlage von Baukörpern zur Verminderung des Retentionsvolumens beiträgt.

5.1.2.1 Gebäudehöhe

Für die künftigen Gebäude werden unter Berücksichtigung des Bestandes max. First- bzw. Traufhöhen festgesetzt.

Bezeichnung	Firsthöhe	Traufhöhe
MI 1	12,5 m	9,0 m
MI 2	12,0 m	8,0 m



Mit den festgesetzten First- und Traufhöhen werden die First- bzw. Traufhöhen der auf dem Grundstück vor dem Brand vorhandenen Gebäude eingehalten bzw. nur unmaßgeblich überschritten. Die Firsthöhe eines ehemals auf dem Grundstück vorhandenen Gebäudes betrug ca. 12 m, die Traufhöhen der ehemaligen Gebäude lagen zwischen rd. 6,7 – 7,3 m liegen, also durchaus vergleichbar sind. Die in der Nähe des Plangebietes liegenden Gebäude an der Langen Straße weisen Giebelhöhen zwischen >9,0 - >10,0 m auf, die gegenüber dem Plangebiet liegende Grundschule weist eine Traufhöhe von ca. > 12m auf. Insofern fügt sich die vorgesehene Bebauung in den örtlichen Bestand ein.



Foto 1: Blick in die Lange Straße und den östlichen Teil des Grundstücks mit Brandschaden



Foto 2: Gebäude Lange Straße 56 (Vordergrund) mit FH ca. 12 m

5.2 Baulinien, Baugrenzen

Für die an der Langen Straße zu errichtenden Gebäude werden aus städtebaulichen Gründen zur Straßenseite Baulinien als Vorgrenze festgesetzt, um den geschlossenen baulichen Charakter an der Lange Straße zu erhalten.

5.3 Bepflanzung

Zur Begrünung des Plangebiets wird die Anpflanzung von insgesamt 4 klein- bis mittelkronigen Laubbäumen festgesetzt.

5.4 Hochwasser

Entsprechend dem Ergebnis des hochwassertechnischen Gutachtens werden Festsetzungen zu einer hochwasserangepassten Bauweise sowie zur Anlage der Außenanlagen getroffen. Es ist eine hochwasserangepasste Bauweise vorzusehen, hierbei ist eine Wasserstandshöhe von 70,34 m NHN zuzügl. eines Freibords von 0,15m zu beachten. Alle Außenanlagen sind auf Höhe des vorhandenen Geländes oder darunter anzulegen.

Die Errichtung baulicher Anlagen bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 WHG.



5.5 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der künftigen Gebäude erlassen. Dies geschieht aufgrund der Nähe des Plangebiets zu denkmalgeschützten Gebäuden als auch aufgrund der Lage des Plangebiets im Kernbereich der Stadt Rodenberg und der damit direkt angrenzenden vorhandenen Bebauung.

5.6 Erschließung

5.6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die Lange Straße. Die Erschließung für Pkw erfolgt über die auf der Ostseite des Grundstücks angeordnete Zuwegung mit einer Breite von 4,5 m. Zum Kirchdamm wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, eine Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer ist zulässig.

5.6.2 Strom und Wasser / Abwasser

Die Strom- und Wasser-/Abwasserversorgung kann durch Anschluss an das örtlich vorhandene Netz gewährleistet werden.

Der Wasserverband Nordschaumburg hat in seiner Stellungnahme vom 24.11.2016 darauf hingewiesen, dass die Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude keine Schwierigkeiten darstellt. Zum Anschluss der rückwärtigen Baufläche wird daher ein Leitungsrecht mit einer Breite von 3,0m festgesetzt.

5.6.3 Dach- und Oberflächenwasser

Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser wird in die örtlichen Abwasserbeseitigungsanlagen eingeleitet.

5.6.4 Abfall

Die Müllentsorgung kann über die Lange Straße erfolgen. Die Bewohner der Gebäude müssen den Müll, wie ortsüblich, an den Abfuhrtagen an die Lange Straße stellen. Die Abfallbeseitigung erfolgt über die örtlich zuständige Abfallwirtschaftsgesellschaft.

5.6.5 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikation ist durch Anschluss an das vorhandene Netz gegeben.

5.7 Sonstige Belange

5.7.1 Immissionsschutz

Informationen über relevante Immissionsbelastungen des Plangebietes z.B. durch Lärm, Staub oder Geruch liegen nicht vor. Ein vertiefender Untersuchungsbedarf wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht geltend gemacht.

Der Landkreis Schaumburg hat in seiner Stellungnahme vom 28.07.2016 im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplanentwurf keine Darstellung



der inneren Erschließung im Geltungsbereich enthält, so dass davon auszugehen sei, dass die notwendigen Einstellplätze für die geplanten Nutzungen über eine direkt an der östlichen Grundstücksgrenze verlaufende Zuwegung erreicht werden sollen und dies zu Konflikten aufgrund von Emissionen für das an der östlichen Grenze des Plangebiets ohne Grenzabstand errichtete Gebäude führen könnte.

Nach § 12 Abs. 2 BauNVO sind in Mischgebieten Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Der Bedarf ist lediglich abstrakt auf das jeweils genutzte Grundstück zu beziehen. Hierbei sind mindestens die Stellplätze und/oder Garagen zulässig, die nach den Vorschriften der Landesbauordnungen und den von den Ländern herausgegebenen Richtzahlen für den Stellplatzbedarf von Kfz hergestellt werden müssen (vgl. Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 11. Aufl., RdNr. 6 zu § 12). Der für die zulässige Nutzung der notwendigen Einstellplätze und gem. § 12 BauNVO gleichfalls zulässigen Stellplätze und Garagen ausgelöste Kfz-Lärm ist von den Nachbarn im Allgemeinen hinzunehmen.

Die Zufahrt von der Langen Straße in den rückwärtigen Grundstücksbereich verläuft ungefähr höhengleich, d.h. die Stellplätze können auf kurzer, ebener Strecke erreicht werden, so dass nicht mit erhöhten Emissionen zu rechnen ist.

Zudem ist die allgemeine Lage des Plangebietes und der angrenzenden vorhandenen Bebauung zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt im zentralen Kernbereich von Rodenberg an der Langen Straße, einer der Hauptverkehrsstraßen der Innenstadt. Das an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ohne Grenzabstand errichtete Gebäude steht direkt an der Langen Straße. Es ist nicht erkennbar, dass die durch die Nutzung einer Zufahrt an der östlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes ausgehenden Kfz-Emissionen die Kfz-Emissionen aus der Langen Straße wesentlich erhöhen.

5.7.2 Brandschutz

Der Landkreis Schaumburg hat in seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist und zur Löschwasserentnahme DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren sind und außerdem die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit gewährleistet sein müssen.

Die Samtgemeinde Rodenberg hat gemäß §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 18.07.2012 in der zurzeit geltenden Fassung die lt. §41 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen herzustellen.

Für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Arbeitsblatt W 405/Juli 1978 - zu bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 1.600 -- 3200l/min. für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.



Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen ist im Rahmen der Realisierung der Bebauung nachzuweisen. Ein öffentlicher Hydrant befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets in der Langen Straße.

Rettungswege aus einer Höhe von mehr als 7 m sind über zugelassene Rettungsgeräte der Feuerwehr nachzuweisen. Ggf. sind 2. Rettungswege baulich sicherzustellen.

5.7.3 Denkmalschutz

5.7.3.1 Baudenkmale

Das Plangebiet liegt in direkter Umgebung der denkmalgeschützten Schule (Lange Straße 63).

Für die neuen Baukörper innerhalb des Plangebiets als Anlagen in der direkten Umgebung des Baudenkmal Schule mit Turnhalle Lange Straße 63 (Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG) ist nach § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) im Rahmen der Baugenehmigung eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.

Gem. § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmal nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmal beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmal sind so zu gestalten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Es wird daher empfohlen, die äußere Gestaltung der neuen Baukörper einschließlich der verwendeten Materialien rechtzeitig im Vorfeld mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB) abzustimmen.

5.7.3.2 Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich des historischen Ortskerns von Rodenberg. Das Gelände grenzt im Westen an die in die Stadtbefestigung eingebundene Rodenberger Aue und im Süden an die Lange Straße, die diese auf einer Brücke überquerte. Um Osten schließt an das Areal der historische Ortskern von Grove an. Reste einer Vorgängerbebauung, der Befestigung, des Verkehrs und sonstiger ortsnaher Geländedenutzung sind gem. der Stellungnahme der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Schaumburg im Verfahren gem. § 4 Abs.1 BauGB zu erwarten.

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet muss daher gerechnet werden, auch wenn das Plangebiet bereits bebaute, d.h. durch Eingriffe in den Boden gestörte Flächen umfasst.

Die o.g. Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (.NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten besteht die Gefahr, dass die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört werden. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. 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.

5.7.4 Altlasten

Lt. der Stellungnahme Landkreis Schaumburg im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB 28.07.2016 werden im Altlastenkataster für das Plangebiet keine Altlastenvorkommen dargestellt.

5.8 Städtebauliche Kennwerte

Bezeichnung	Fläche in ha	max. Bebaubarkeit zul. GRZ (+50%)	Überbaubare Grundfläche in m ² gem. § 19(2) BauNVO	% Anteil der Gesamtfläche (gerundet)
Mischgebiet (MI)	0,224	0,8	1.792	87,92%
Straßenverkehrsfläche	0,030	--	--	12,08%
Gesamtfläche	0,254	--	--	100 %
überbaubare Grundfläche			1.792 m ² (< 20.000 m ²)	

6 Natur- und Landschaftsschutz

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 56 „Stadtmitte“ dient der Nachnutzung bereits erschlossener Flächen des Siedlungsbereiches und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Durch den Bebauungsplan wird gem. § 19 Abs. 2 BauNVO eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt, so dass keine überschlägige Vorprüfung der Umweltauswirkungen erforderlich wird. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinn des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7 Sonstige Auswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird für künftige Bauvorhaben eine rechtsverbindliche Klarheit erreicht. Der Bebauungsplan leistet damit einen Beitrag zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und schafft eine Verlässlichkeitsgrundlage für die betroffenen Bürger.

Die Planung löst keine Konflikte in Bezug auf andere zu berücksichtigende Interessen aus.



8 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 05.08.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Stadtmitte“ beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 19.05.2015 den Entwürfen des Bebauungsplanes Nr. 56 „Stadtmitte“ und der Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 56 „Stadtmitte“ und der Begründung haben vom 27.06.2016 bis 26.07.2016 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Rodenberg hat den Bebauungsplan Nr. 56 „Stadtmitte“ nebst Begründung in seiner Sitzung am 26.10.2016 als Satzung beschlossen.

gez. Hudalla

Rodenberg, den 05.12.2016

Der Stadtdirektor

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 56 „Stadtmitte“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.01.2017 örtlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.01.2017 rechtsverbindlich geworden.

gez. Hudalla

Rodenberg, den 03.02.2017

Der Stadtdirektor



Anlage 1
Hochwassertechnisches Gutachten Lange Straße 56 - 58