

# Bauleitplanung der Stadt Rodenberg

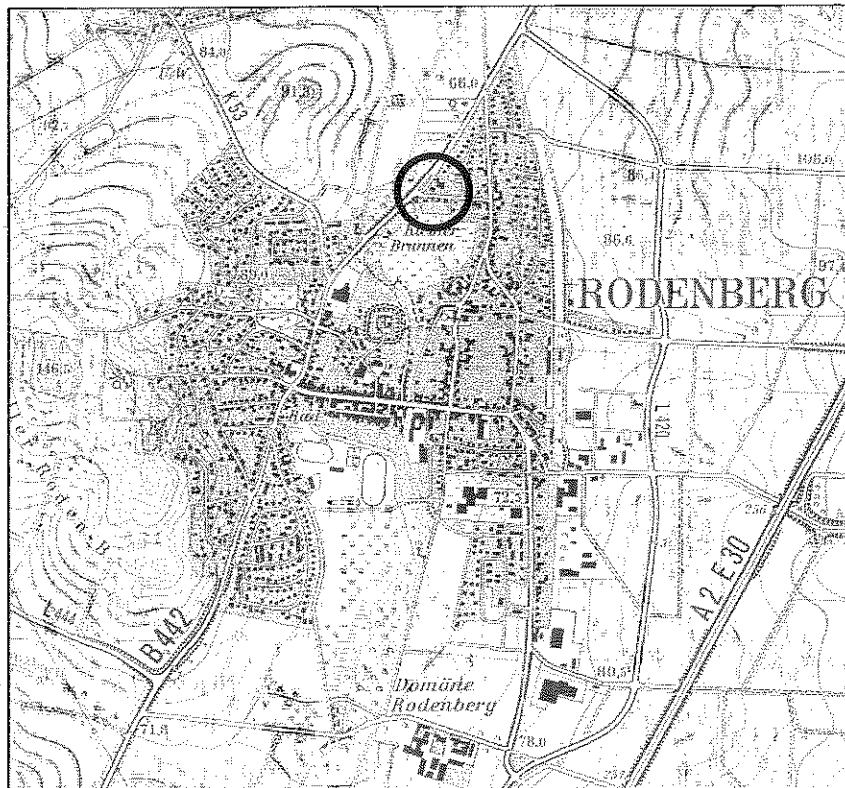
## Landkreis Schaumburg – Samtgemeinde Rodenberg

### Bebauungsplan Nr. 13 b "Masch" 1. Änderung

(gem. § 13 a BauGB)

### Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)



Kartengrundlage ©



Urschrift

Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau (IfR)

31737 Rinteln

Krankenhäuser Str. 12

Telefon 05751/9646744

Telefax 05751/9646745



## Gliederung

### Teil I Begründung

<b>1 Grundlagen</b>	<b>3</b>
<b>2 Aufgabe des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Anpassung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>4 Städtebauliches Konzept</b>	<b>7</b>
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	7
4.2 Ziele und Zwecke der Planung	7
4.3 Zustand des Plangebietes	8
4.4 Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes	9
<b>5 Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes</b>	<b>10</b>
5.1 Bauliche Nutzung	10
5.2 Verkehr	11
5.3 Örtliche Bauvorschriften	12
<b>6 Belange von Natur und Landschaft</b>	<b>12</b>
6.1 Rechtsgrundlage	12
6.2 Vorgaben übergeordneter Fachplanungen	13
6.3 Ermittlung des Eingriffstatbestandes	13
<b>7 Immissionsschutz</b>	<b>14</b>
<b>8 Altlasten</b>	<b>14</b>
<b>9 Daten zum Plangebiet</b>	<b>15</b>
<b>10 Durchführung des Bebauungsplanes</b>	<b>15</b>
10.1 Bodenordnung	15
10.2 Ver- und Entsorgung	15
10.3 Kosten	16

### Teil II Abwägung und Verfahrensvermerke

<b>1 Abwägung</b>	<b>17</b>
<b>2 Verfahrensvermerke</b>	<b>21</b>
<b>Anlage 1: Beispiel einer späteren Gebäudeanordnung im Plangebiet</b>	<b>22</b>

## Teil I Begründung

### 1 Grundlagen

Die Stadt Rodenberg hat den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 b „Masch“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gefasst. Es wurde beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

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 Änderung 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.

Durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 13 b „Masch“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Folgenutzung der durch Brand zerstörten baulichen Anlagen und betroffenen Grundstücksflächen geschaffen werden. In diesem Zusammenhang sollen die bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erweitert und die im Westen gelegenen und bis zur K 53 heranreichenden Grundstücksflächen entsprechend ihrer derzeitigen Nutzungsstruktur (Bushaltestelle) als öffentliche Verkehrsfläche in den B-Plan aufgenommen werden. Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs soll an der südlichen Grundstücksgrenze eine Fläche für Stellplätze in Ergänzung mit dem bereits vorhandenen Park + Ride – System der Stadt Rodenberg vorgesehen werden.

Dieser B-Plan wird auf Grundlage der folgenden gesetzlichen Grundlagen geändert:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I  
S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung – BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, (zuletzt geändert durch  
das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, BGBl. I S. 127,  
Inkrafttreten am 27.01.1993, BGBl. I S. 466)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)  
in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), geändert durch Artikel 3  
des Gesetzes vom 7. Dezember 2006 (Nds. GVBl. S. 575)

### 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 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Anpassung des Flächennutzungsplanes**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg ist der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 13 b als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Diese Nutzung entspricht jedoch nicht mehr den parallel zur Kreisstraße bereits bestehenden und zukünftig geplanten gemischten Nutzungsstrukturen. Im Süden schließen sich die für diesen Siedlungsabschnitt erkennbaren Wohnnutzungsstrukturen im Sinne der im FNP entsprechend dargestellten WA-Gebiete an.

Im unmittelbaren nördlichen und östlichen Anschluss an den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes schließen sich die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten WA-Gebiete an, die teilweise realisiert sind. Westlich der K 53 erstrecken sich Flächen für die Landwirtschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Zur Darlegung der Entwicklung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 13 b aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 13 b das bisher dargestellte Allgemeine Wohngebiet in gemischte Bauflächen umgewandelt werden. Hierdurch soll der städtebaulichen Lage und Bedeutung im Nahbereich der Kreisstraße und der ÖPNV-Haltestelle Rechnung getragen werden. Diese städtebaulichen Funktionen sollen im Sinne einer ausgewogenen Versorgungsfunktion, die von in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen und Einrichtungen erfüllt werden, durch die Darstellung von gemischten Bauflächen dokumentiert werden. Die im Plangebiet beabsichtigte Ansiedlung einer Bäckerei erfüllt die o.b. Funktionen der Versorgung des angrenzenden Wohnsiedlungsbereiches und kann aufgrund der infrastrukturellen Lage dauerhaft entwickelt werden.





## 4 Städtebauliches Konzept

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung umfasst den westlichen Teil des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 13 b "Masch" und wird wie folgt räumlich begrenzt:

- Im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 54/3,
- im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 54/3,
- im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 54/3,
- im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 54/3.

Alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Rodenberg, Flur 6.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 b wird in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 verbindlich dargestellt.

### 4.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 13 b „Masch“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Folgenutzung der durch Brand zerstörten baulichen Anlagen und betroffenen Grundstücksflächen geschaffen werden. In diesem Zusammenhang sollen die bisher im B-Plan Nr. 13 b festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erweitert und die im Westen gelegenen und bis zur K 53 heranreichenden Grundstücksflächen entsprechend ihrer derzeitigen Nutzungsstruktur (Bushaltestelle) als öffentliche Verkehrsfläche in den B-Plan aufgenommen werden.

Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs soll an der südlichen Grundstücksgrenze eine Fläche für Stellplätze in Ergänzung zu dem bereits vorhandenen Park + Ride – System der Stadt Rodenberg vorgesehen werden. Dies wird vor allem seitens der Schaumburger Verkehrs-Gesellschaft (SVG) befürwortet, die die gewählte Lage in unmittelbarer Nähe der bestehenden Bushaltestelle „Rodenberg, Grover Masch“ begrüßt.

Die ehemals auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen (Gaststätte und Hotel) wurden vollständig abgerissen. Die geplante Nutzung soll daher eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung des bisher brach gefallenen Geländes bewirken, so dass neben der geplanten Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen eine deutliche Steigerung der Attraktivität des betroffenen Umfeldes erzielt werden kann. Insofern soll diese Bauleitplanung auch zu einer städtebaulichen Aufwertung des seit langer Zeit brach gefallenen Grundstücks beitragen.

Für das Plangebiet bestehen bereits aus dem Ursprungsbebauungsplan Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes, welche gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO den Betrieb einer Bäckerei als einen der Versorgung des Gebietes dienenden Laden grundsätzlich zulassen. Die Zulässigkeit des Betriebes wird allerdings in Abhängigkeit zu einem Kundeneinzugsbereich gesetzt, der sich nur auf die unmittelbar angrenzenden Siedlungsgebiete erstreckt. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Plangebietes und somit des Standortes der Bäckerei an der K 53, einer der Hauptverkehrsachsen Rodenbergs, der in unmittelbarer Nähe bestehenden Bushaltestelle und den geplanten Stellplätzen für den Park + Ride – Betrieb kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich der zukünftige Kundenkreis über das zulässige Maß erweitern wird bzw. auch von Nutzern außerhalb des Wohnsiedlungsbereiches angenommen wird. Durch eine Ausdehnung der Versorgungsfunktion auf Teilbereiche des Kernortes, begünstigt durch die K 53, könnte die Zulässigkeit des geplanten Betriebes innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auch vor dem Hintergrund einer zukünftigen Betriebsentwicklung nicht abgeleitet werden. Um

jedoch eine Entwicklung dieses Standortes auch im Sinne der dauerhaften Sicherung der Versorgungsstruktur des angrenzenden Wohnsiedlungsbereiches zu gewährleisten, wird die Art der baulichen Nutzung von dem bislang festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO umgewandelt. Hierdurch kann neben der Förderung der örtlichen Wirtschaft auch ein Beitrag zur Sicherung und Bereitstellung von Arbeitsplätzen geleistet werden. Ein Immissionskonflikt zu den angrenzenden Wohnnutzungen ist nicht ableitbar, da die dort festgesetzten WA-Gebiete die Grenze der im MI-Gebiet entstehenden Emissionen bestimmt.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung sollen die überbaubaren Grundstücksflächen an die geplante bauliche Nutzung angepasst und der im Westen gelegene und bis zur K 53 heranreichende Grundstücksbereich entsprechend seiner derzeitigen Nutzungsstruktur (Bushaltestelle) als öffentliche Verkehrsfläche in den B-Plan aufgenommen werden. Ergänzend wird zur Förderung des ÖPNV ein Park + Ride - Stellplatz festgesetzt.

Die im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben weiterhin erhalten, während die örtlichen Bauvorschriften im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes entfallen. Die im MI-Gebiet geplante bauliche Entwicklung soll durch die ursprünglich auf das WA-Gebiet bezogenen örtlichen Bauvorschriften nicht eingeschränkt werden. Bei Berücksichtigung der parallel zur Kreisstraße bereits realisierten baulichen Anlagen lassen sich hier auch keine eindeutigen Gestaltungsmerkmale ableiten, die eine städtebauliche Rechtfertigung zur Festsetzung bewirken würden.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung des Plangebietes über die westlich angrenzende K 53 und die südlich angrenzende Straße „Masch“ vor, die bereits der Erschließung der umliegenden Grundstücke dienen.

Eingriffe in die wesentlichen Grundzüge der Planung in Bezug auf eine gänzliche städtebauliche Neuordnung, wasserwirtschaftliche und naturschutzfachliche Belange werden durch diese B-Plan- Änderung nicht vorbereitet.

### **4.3 Zustand des Plangebietes**

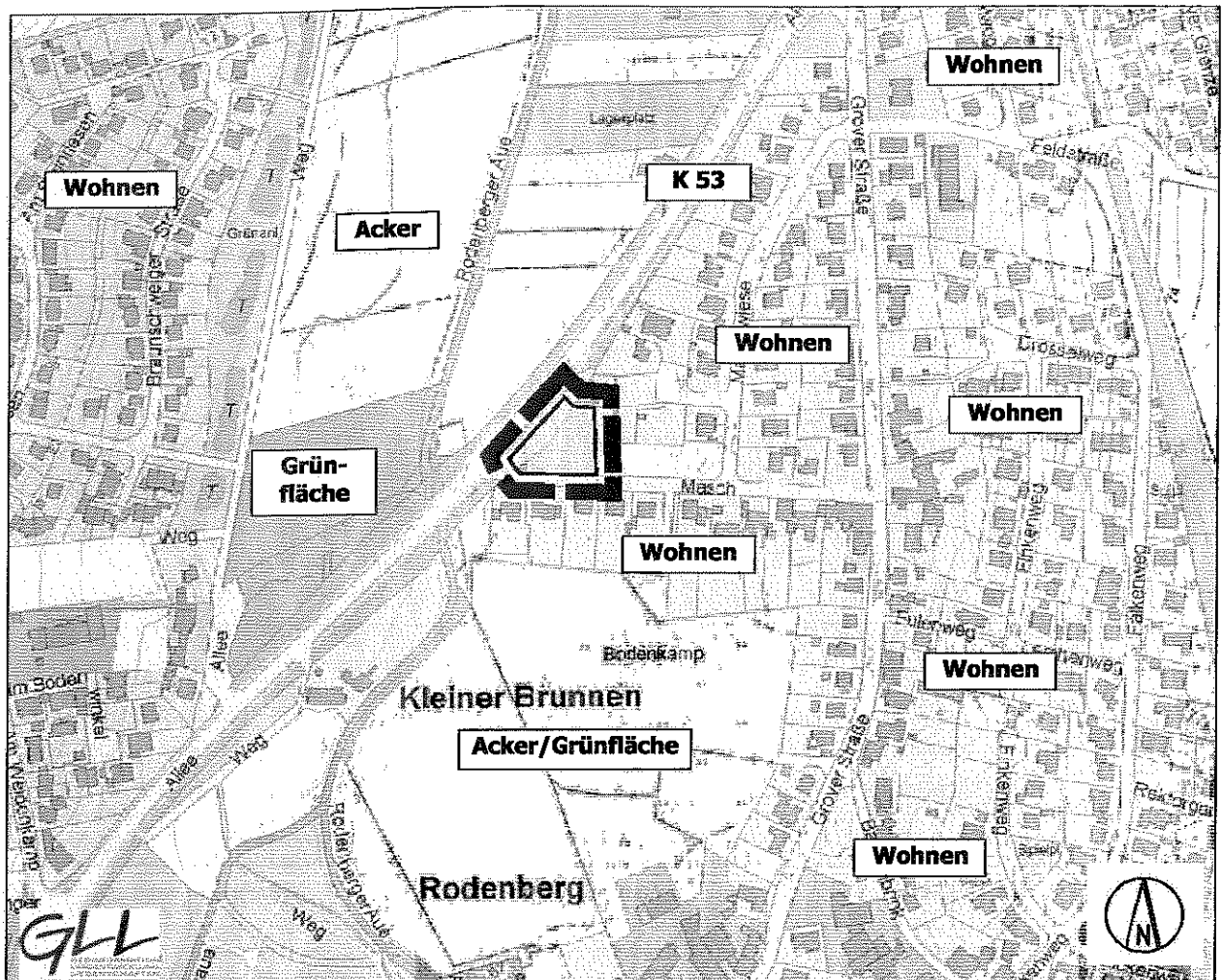
Das rd. 0,19 ha große Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Rodenberg. Westlich befindet sich die K 53 (Rodenberger Allee), welche zugleich die Hapterschließungsachse für den Ort bildet, da der sich von der BAB 2 (Hannover-Dortmund) von der Anschlussstelle Bad Nenndorf in Richtung Rodenberg oder aus Rodenberg sich in Richtung Hannover orientierende Verkehr diese Verkehrsführung intensiv beansprucht. Die parallel zur K 53 befindlichen Wohnsiedlungsbereiche sind den von der Verkehrsfläche ausgehenden Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt, so dass hier in Bezug auf die Verkehrslärmimmissionen eine Vorbelastung zu berücksichtigen ist. In diesem Zusammenhang sei auch auf die im Einmündungsbereich Masch/K 53 befindliche ÖPNV-Haltestelle mit angrenzendem Kiosk hingewiesen. Die Haltestelle wird von der K 53 aus erschlossen und ist insbesondere für die in Richtung Bad Nenndorf fahrenden Reisenden von örtlicher und überörtlicher Bedeutung (Anschluss an den Bahnhof Bad Nenndorf sowie nach Stadthagen und Hannover).

Westlich der K 53 schließt sich ein durch Grün- und Ackerflächen geprägter Streifen Feldflur an, der durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Rodenberger Aue gegliedert wird. Südlich des Plangebietes verläuft die Straße „Masch“, die der Erschließung der nördlich, östlich und südlich des Plangebietes gelegenen Wohngebiete dient.

Das Plangebiet selbst ist, mit Ausnahme eines Kiosk im Bereich der Einmündung der Straße Masch in die K 53, derzeit unbebaut und liegt nach Aufgabe der Nutzung in Folge eines Brandschadens brach. Die in der Vergangenheit auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen, die dort einer Nutzung als Gaststätte und Hotel unterlagen, wurden vollständig abgerissen.



Abb.: Nutzungsstrukturen im Plangebiet, Maßstab 1:5.000 (i.O.), © GLL Hameln, Katasteramt Rinteln

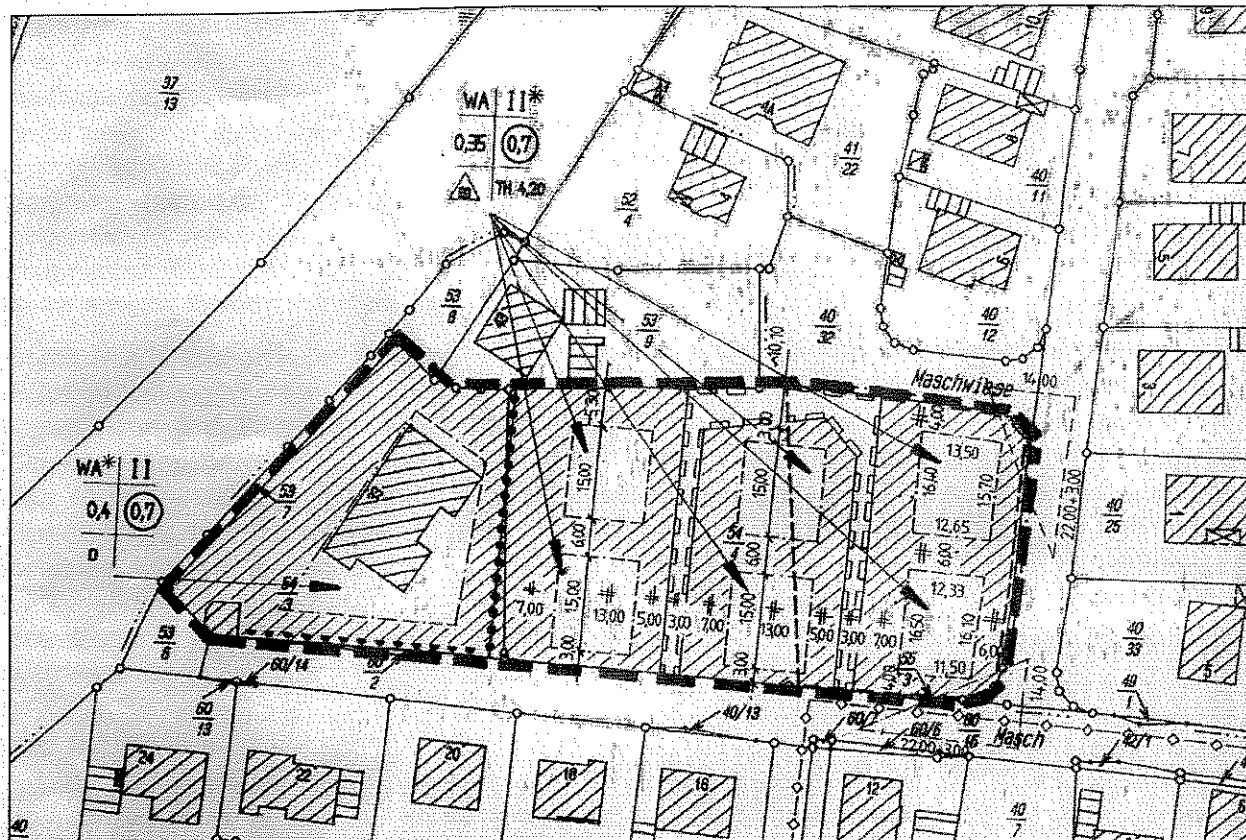


#### 4.4 Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 13 b "Masch" setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet (WA \* - Gebiet) fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bereich über eine offene Bauweise, Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,7 festgesetzt. Um in diesem räumlich begrenzten Bereich eine bauplanungsrechtlich eindeutige Situation hinsichtlich der Höhenentwicklung zu erlangen, wurde die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt.

Entlang der südlich an den Geltungsbereich grenzenden Straße Masch ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Abb.: Auszug aus der Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 13 b "Masch", M. 1:1.000 i.O.



## 5 Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

### 5.1 Bauliche Nutzung

#### Art der baulichen Nutzung

Für die im Geltungsbereich ausgewiesenen Bauflächen wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Das für diesen Teilbereich im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO entfällt.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI-Gebiet) sind die nachfolgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB) sowie Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses B-Planes.

Der bereits in der Vergangenheit durch das ehemalige Hotel geprägte Bereich soll als Standort für eine wohngebietsnahe Versorgung planungsrechtlich durch ein Mischgebiet gesichert

werden. Diese Art der baulichen Nutzung entspricht neben den gebietsbezogenen Versorgungsfunktionen auch der, die sich aus der infrastrukturellen Lage an der K 53 in Form von Kundenverkehren ergibt. Die Nähe zur K 53 und zur ÖPNV-Haltestelle lassen eine über die Wohnbereichsversorgung hinausgehende Kundenfrequenz erwarten, so dass dieser Standort nicht mehr nur ausschließlich der Versorgung der im Wohnbereich lebenden Bevölkerung dient. Ferner stellt die Lage auch für die zu erwartende Betriebsentwicklung ein positives Kriterium dar, weil durch die Festsetzung eines Mischgebietes auch auf die Entwicklung des Standortes angemessen eingegangen werden kann. Dies ist mit dem Ziel der Förderung der Innenentwicklung, als auch mit der Förderung und Entwicklung von Wirtschaftsbetrieben mit ihren Arbeitsplätzen vereinbar.

Somit beschränkt sich der Ausschluss von Nutzungen und die Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen auf den planungsrechtlichen Ausschluss von Vergnügungsstätten, Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die aufgrund ihres Betriebscharakters insbesondere in den Abend- und Nachtstunden durch in der Nachtzeit zusätzlich auftretende Kfz-Verkehre eine erhebliche Beeinträchtigung der an das Mischgebiet angrenzenden immissionssensiblen Wohnnutzungen bewirken würden. Da dieser sich auf die Nachtstunden erstreckende Nutzungscharakter für die bestehenden Wohnnutzungen und den daran anschließenden Bereich untypisch ist und die betroffenen Nutzungen auch auf andere Bereiche des Kernstadtgebietes ausweichen können, werden diese ausgeschlossen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die auf das Maß der baulichen Nutzung bezogenen Festsetzungen bleiben unverändert, da sich die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes neben der Änderung der Art der baulichen Nutzung nur auf die Anpassung der Baugrenzen und die Festsetzung eines Park + Ride – Parkplatzes sowie öffentlicher Verkehrsflächen bezieht.

Daher wird als Maß der baulichen Nutzung unverändert eine II-geschossige und offene Bauweise, eine GRZ = 0,4 und eine GFZ = 0,7 festgesetzt.

Die Baugrenzen werden innerhalb des MI-Gebietes nach Norden und Osten umlaufend mit einem Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Die westliche Baugrenze bleibt entsprechend ihrer Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan erhalten. Im Süden hält die Baugrenze einen Mindestabstand von 1 m zur Krone des zum Erhalt festgesetzten Baumes (Esche).

Somit wird weiterhin eine den individuellen und betrieblichen Anforderungen angemessene freie Anordnung der Gebäude auf den Grundstücksflächen ermöglicht, ohne hierbei auf die bestehende Nachbarbebauung erheblich beeinträchtigenden Einfluss zu nehmen.

Die innerhalb des MI-Gebietes zulässigen baulichen Anlagen werden sich daher – wie bereits im Ursprungsbebauungsplan möglich – in die Eigenart der Umgebung einfügen, so dass eine gestalterische Überformung vermieden wird.

## **5.2 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung der im Plangebiet gelegenen Flächen erfolgt unverändert über die K 53. Das im B-Plan festgesetzte MI-Gebiet wird über die im B-Plan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche, die parallel zur K 53 verläuft und weiter nördlich daran angebunden wird, und über die angrenzend verlaufende Straße Masch erschlossen. Die von dieser Bauleitplanung betroffenen Verkehrsflächen sind zur Aufnahme des Verkehrs ausreichend ausgebaut und dimensioniert. Eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des auf der K 53 fließenden Verkehrs ist nicht ableitbar, da ein von Nutzungen im Mischgebiet ausgehendes, unmittelbares und unkontrolliertes Einmünden in die K 53 nicht vorgesehen ist.

Der westliche Bereich des Plangebietes unterliegt derzeit einer aktiven Nutzung als Bushaltestelle, die an die K 53 angebunden ist. Im Ursprungsbebauungsplan ist der Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um die aktuelle Nutzung nachträglich in den Bebauungsplan aufzunehmen und die bestehenden Nutzungen einschl. der ÖPNV-Haltestelle dauerhaft zu sichern, erfolgt im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Anpassung an den Bestand durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche.

In Ergänzung zu der bereits o.g. Bushaltestelle an der K 53 wird an der südlichen Plangebietsgrenze eine Fläche als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „P+R“ festgesetzt. Diese dient der Bereitstellung zusätzlicher Stellplätze im Rahmen des für die Stadt Rodenberg bestehenden Park + Ride – Systems. Die Fläche wird derart dimensioniert, dass ca. 6 Einstellplätze realisiert werden können. Diese sollen einen Beitrag zur Förderung des ÖPNV leisten, so dass Individualverkehre minimiert werden können. In räumlich-funktionaler Zuordnung zur o.g. Bushaltestelle bieten sich gute Standortvoraussetzungen. Die Erschließung dieser Stellplätze ist von der Straße „Masch“ aus vorgesehen. Aus diesem Grund ist es erforderlich, den bislang im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Bereich ohne Ein- und Ausfahrt aufzuheben. Die Aufhebung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt ermöglicht zudem eine rückwärtige Erschließung des Grundstückes und der zukünftig im Mischgebiet befindlichen Gebäude.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der südlich der Straße Masch befindlichen Wohnnutzungen kann aus der Inanspruchnahme der Stellplätze nicht abgeleitet werden, da es sich um eine untergeordnete Stellplatzanzahl handelt, die mit ihrer geringen flächenhaften Ausdehnung auch nicht dazu geeignet ist, die auf der Straße Masch fließenden Wohnbereichsverkehre zu beeinträchtigen.

### **5.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die im verbindlichen B-Plan Nr. 13 b „Masch“ festgesetzten örtlichen Bauvorschriften entfallen für den Geltungsbereich der 1. Änderung vollständig.

## **6 Belange von Natur und Landschaft**

### **6.1 Rechtsgrundlage**

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB müssen bei der Bauleitplanung (hier: Bebauungsplan) die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. In § 1 a Abs. 3 BauGB und § 21 Abs. 1 BNatSchG wird das Verhältnis zwischen Bau- und Naturschutzgesetzgebung bei Eingriffsvorhaben im Bereich der Bauleitplanung geregelt. Hiernach erfolgt die Prüfung, ob ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt, nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung § 18 BNatSchG bzw. § 7 NNatG. Die Vermeidung, der Ausgleich und der Ersatz der erheblichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt gem. § 21 BNatSchG nach den Bestimmungen des § 1 a Abs. 3 BauGB.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. 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 Änderung 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.

## **6.2 Vorgaben übergeordneter Fachplanungen**

### Landschaftsrahmenplan Landkreis Schaumburg

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

### Landschaftsplan

Für die Stadt Rodenberg liegt kein Landschaftsplan vor.

### Schutzgebiete gem. Abschnitt 5 NNatG

Im Plangebiet befinden sich keine gem. §§ 24 bis 28 b und §§ 33 bis 34 a besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft.

### Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben zugelassen, für die gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

### Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

FFH- Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete werden von der Planänderung nicht betroffen.

### Bebauungsplan

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass für das Plangebiet bereits Baurechte aus dem Bebauungsplan Nr. 13 b "Masch" für ein Allgemeines Wohngebiet (WA\*- Gebiet) bestehen. Die vorliegende 1. Änderung des B-Planes trägt nicht zu Veränderungen bei, die zu einem über das für den o.g. B-Plan errechnete Kompensationserfordernis hinausgehen. Grünordnerische Festsetzungen und Festsetzungen zum Ausgleich erheblicher Eingriffe in den Naturhaushalt aus dem Ursprungsbebauungsplan sind in diese 1. Änderung nicht zu übernehmen.

## **6.3 Ermittlung des Eingriffstatbestandes**

Die vorliegende 1. Änderung des B-Planes ist dadurch charakterisiert, dass für das Plangebiet bereits Baurechte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA\*- Gebiet) aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 13 b "Masch" vorliegen. Im Plangebiet war bis vor wenigen Jahren ein Gebäude vorhanden, welches zum Zwecke der sinnvollen Nachnutzung des im Innenbereich gelegenen Grundstücks abgebrochen wurde. Gleichzeitig werden die westlichen Grundstücksflächen im Bestand als Bushaltestelle genutzt.

In die nunmehr vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes wird das im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung unverändert übernommen, so dass der gem. § 1 a Abs. 3 BauGB bereits zulässige Eingriff in Natur und Landschaft nicht überschritten wird. Bezogen auf die westlichen Grundstücksflächen wird die baurechtlich bereits zulässige Art der baulichen Nutzung durch die 1. Änderung des B-Planes als öffentliche Verkehrsfläche dargelegt, so dass sich auch hieraus kein weitergehendes Ausgleichserfordernis ergibt.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) werden nicht berührt, da keine Festsetzungen getroffen werden, die über das bereits zulässige Maß der baulichen Nutzungen (GRZ, GFZ) hinausgehen.

Für die Errichtung eines Park- und Ride- Parkplatzes wird eine bereits erschlossene Grundstücksfläche in Anspruch genommen, für die bereits Baurechte aus dem

Ursprungsbebauungsplan Nr. 13 b "Masch" für ein Allgemeines Wohngebiet bestehen. Im Bestand sind keine besonders hochwertigen Biotopstrukturen und sonstige hochwertige Bestandteile von Natur und Landschaft vorhanden, so dass sich aus der Nutzung der im Innenbereich befindlichen Fläche kein Ausgleichserfordernis ergeben wird. Die im Plangebiet befindlichen hochstämmigen Bäume sind im Ursprungsbebauungsplan nicht zur Erhaltung festgesetzt. Um eine ggf. erforderliche Festsetzung im Rahmen der Bebauungsplanänderung zu prüfen, erfolgte seitens der Stadt Rodenberg am 22. Januar 2009 eine Untersuchung der Baumbestände durch einen entsprechend qualifizierten Gutachter. Als Ergebnis dieser Untersuchung ergab sich, dass in Abhängigkeit von der Vitalität der einzelnen Bäume nur bei einem Exemplar der Erhalt durch Festsetzung im Bebauungsplan empfehlenswert ist. Der betroffene Baum wurde daher in der Planzeichnung zu vorliegender 1. Änderung zum Erhalt festgesetzt.

Da die Planung insgesamt den Kriterien eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung entspricht, ist die Eingriffsregelung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden.

## **7 Immissionsschutz**

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

Durch die Änderung des bisher festgesetzten WA-Gebietes in ein MI-Gebiet werden in Bezug auf die damit verbundene Immissionssituation keine erheblichen Beeinträchtigungen für das verbleibende WA-Gebiet erwartet. Grundsätzlich haben sich Nutzungen in der Nähe von WA-Gebieten bzw. sensibleren Nutzungen an deren Schutzanspruch zu orientieren. Hierbei kommt den festgesetzten und angrenzenden WA-Gebieten eine entsprechende Bedeutung zu, da innerhalb des neu festgesetzten MI-Gebieten nur die Emissionen zulässig sind, welche die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005) einhalten. Diese betragen für WA-Gebiete tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) bei gewerblich bedingten Lärmemissionen und 45 dB(A) bei Verkehrslärm.

Allein die mit der Umwandlung des bisher festgesetzten WA-Gebietes in ein MI-Gebiet und der ggf. dadurch aufgrund der zulässigen gewerblichen Nutzungsanteile zu erwartende gestalterische Situationsveränderung lässt noch keine erhebliche Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzungen erwarten.

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung wird in Abhängigkeit von der Betriebsstruktur, Anlieferzeiten, Ausrichtung der Anlieferung etc. über die konkrete Zulässigkeit und über ggf. erforderliche Maßnahmen zum Immissionsschutz entschieden.

Da die im Rahmen des geplanten Bäckerei-Betriebes erforderlichen Anlieferungen tagsüber in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr erfolgen, können nächtliche Störungen vermieden werden. Durch die Lage des Plangebietes im Randbereich des Wohnsiedlungsgebietes und die Nähe zur K 53 sind die mit dem Kundenverkehr verbundenen Immissionen (Türschlagen, An- und Abfahrten) als verträglich anzusehen, da diese der K 53 zugewandt zu erwarten sind.

## **8 Altlasten**

Der Stadt Rodenberg sind keine Altablagerungen oder Ablagerungen kontaminierter Stoffe innerhalb des Plangebietes bekannt.

## 9 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von rd.0,19 ha und gliedert sich wie folgt:

Mischgebiet (MI- Gebiet)	1.031 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	663 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „P+R“	165 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>1.859 m<sup>2</sup></b>

## 10 Durchführung des Bebauungsplanes

### 10.1 Bodenordnung

Zur Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 b sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

### 10.2 Ver- und Entsorgung

#### Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Baugebiete erfolgt durch einen Anschluss an die in der Straßenparzelle „Masch“ vorhandenen Trinkwasserversorgungsanlagen.

Die gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 für den Grundschutz des Gebietes bereitzustellende Löschwassermenge kann über die vorhandenen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) an den öffentlichen Wasserversorgungsanlagen sichergestellt werden.

#### Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt im Trennsystem. Das Plangebiet wird an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Samtgemeinde Rodenberg angeschlossen.

#### Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird über den Anschluss an die angrenzend verlaufenden Regenwasserkanäle der nachfolgenden Vorflut zugeleitet. Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan wird die 1. Änderung des B-Planes Nr. 13 b keine relevante Erhöhung des Oberflächenwassers bewirken.

#### Energieversorgung

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

#### Kommunikationswesen

Das Plangebiet ist an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

Für einen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, Bischhofskamp 25c, 31137 Hildeheim, so früh wie möglich, rechtzeitig vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Schaumburg sichergestellt.

### **10.3 Kosten**

Der Stadt Rodenberg entstehen durch die Durchführung des Bebauungsplanes keine Kosten i.S.d. § 127 BauGB.



## **Teil II Abwägung und Verfahrensvermerke**

### **1 Abwägung**

Im Rahmen der durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen vorgetragen und vom Rat der Stadt Rodenberg abgewogen. Aufgrund der ausführlich vorgetragenen Stellungnahmen und dazu ergangener Abwägungen wird zur Vermeidung von Wiederholungen und Interpretationsproblemen auf Kürzungen oder Umformulierungen der für die Abwägung relevanten Texte verzichtet. Zum besseren Verständnis ist die dem Rat der Stadt Rodenberg zur Beratung und Entscheidung vorgelegte Abwägung nachfolgend angefügt.

Fachbehörde	Stellungnahme in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
Landkreis Schaumburg, Schreiben vom 26.02.2009	<b>Belange des Straßenverkehrs</b> Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 b „Masch“ bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.	Eine Abwägung ist nicht erforderlich.
	<b>Belange des Naturschutzes</b> Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 b „Masch“ bestehen aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken.	Eine Abwägung ist nicht erforderlich.
	<b>Belange des Planungsrechtes</b> Es werden keine Anregungen vorgebracht.	Eine Abwägung ist nicht erforderlich.
Wasserverband Nordschaumburg, Schreiben vom 05.02.2009	Es wird darauf hingewiesen, dass der Wasserverband Nordschaumburg nicht für die Sicherstellung des Brandschutzes verantwortlich ist. (hoheitliche Aufgabe der Kommune) Im Planbereich verläuft eine Hauptversorgungsleitung DN 200, deren Zugang gesichert bleiben muss.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Wasserverband Nordschaumburg nicht für die Sicherstellung des Brandschutzes zuständig ist. Der Hinweis auf die im Plangebiet befindliche Hauptversorgungsleitung DN 200 wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Aufgrund der in der öffentlichen Verkehrsfläche befindlichen Leitung ist eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung (Straßenplanung bzw. –ausbaumaßnahmen).  <b>Ergebnis:</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Landwirtschaftskammer Hannover, Schreiben vom 13.02.2009	Anregungen und Bedenken werden nicht vorgetragen.	Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

<p><b>Nds. Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit,</b> Regierungsvertretung Hannover, Schreiben vom 12.02.2009</p>	<p>Die Regierungsvertretung Hannover ist kein Träger öffentlicher Belange und insoweit nicht Nachfolgebehörde der ehemaligen Bezirksregierung Hannover. Es wird darum gebeten, die Regierungsvertretung Hannover aus dem Verteiler zu streichen.</p>	<p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich. Die Regierungsvertretung Hannover wird aus dem Verteiler gestrichen.</p>
<p><b>GLL Hameln, Katasteramt Rinteln,</b> Schreiben vom 29.01.2009</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>NLWKN - Betriebsstelle Hannover-Hildesheim-,</b> Schreiben vom 09.02.2009</p>	<p>Die Belange der Betriebsstelle Hildesheim/ Hannover werden durch die Bauleitplanung nicht betroffen.</p>	<p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>E. ON Westfalen Weser AG,</b> Schreiben vom 06.02.2009</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>Polizeikommissariat Bad Nenndorf,</b> Schreiben vom 24.02.2009, per E-Mail</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>

<b>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt,</b> Schreiben vom 18.02.2009	Es bestehen keine Bedenken.	Eine Abwägung ist nicht erforderlich.
<b>Handwerkskammer Hannover,</b> Schreiben vom 13.02.2009	Es bestehen keine Bedenken.	Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

## 2 Verfahrensvermerke

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 b „Masch“, 1. Änderung, mit der Begründung wurde ausgearbeitet vom:

**Planungsbüro REINOLD**


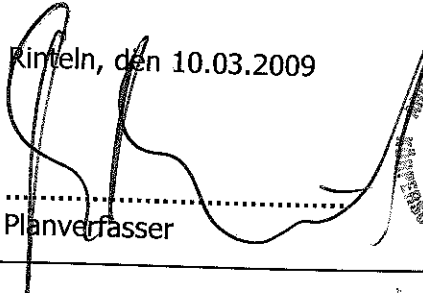
Raumplanung und Städtebau (IfR)

31737 Rinteln – Krankenhäuser Straße 12

Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

Rinteln, den 10.03.2009

.....  
Planverfasser



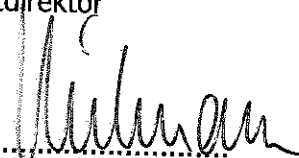
### Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 b „Masch“, 1. Änderung, mit der Begründung haben vom 27.01.2009 bis 26.02.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich ausgelegen.

Rodenberg, den 10.03.2009

Der Stadtdirektor

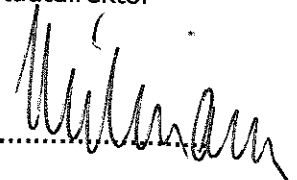
.....  


### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rodenberg hat den Bebauungsplan Nr. 13 b „Masch“, 1. Änderung, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.03.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

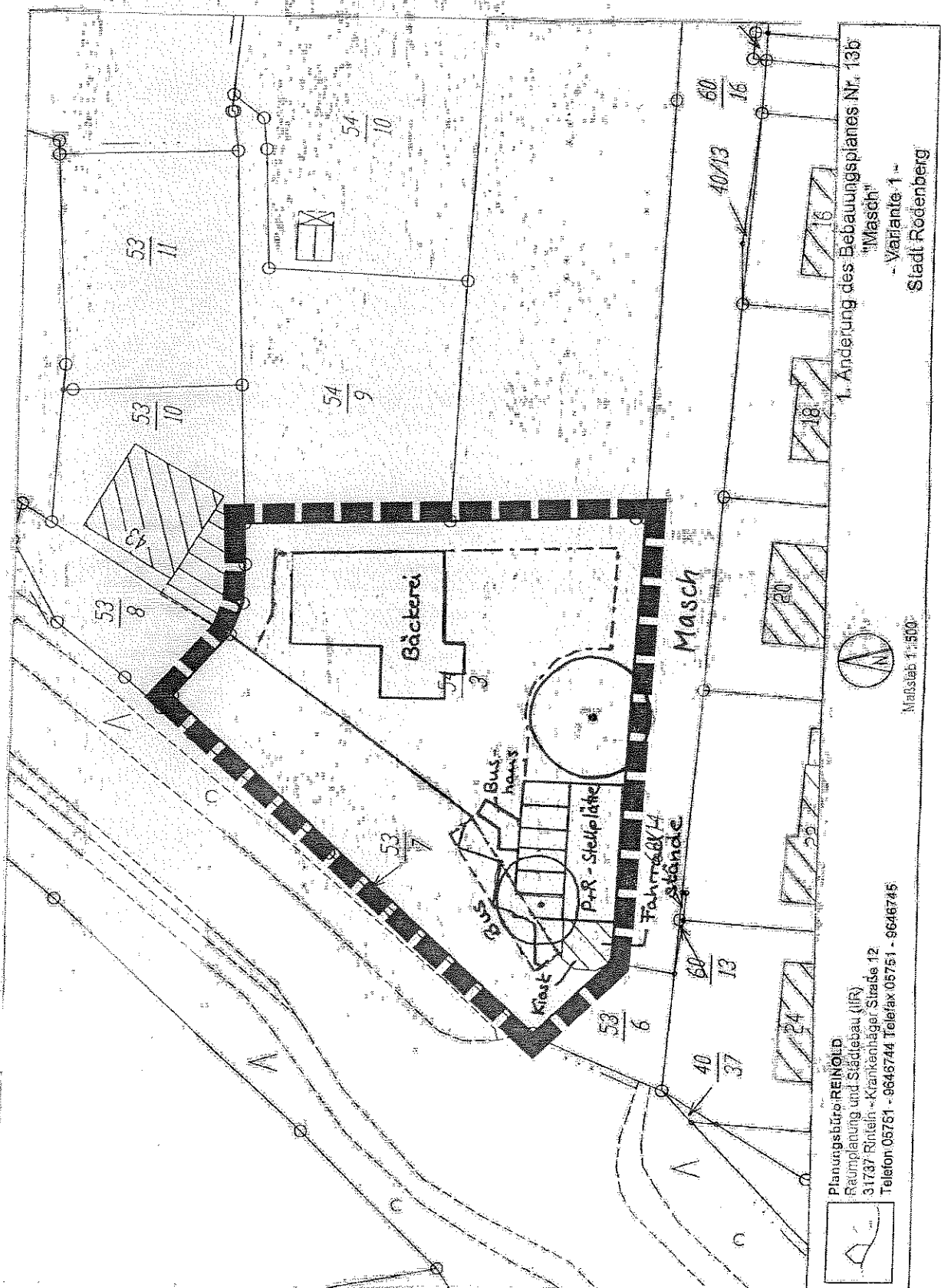
Rodenberg, den 10.03.2009

Der Stadtdirektor

.....  


# Anlage 1: Beispiel einer späteren Gebäudeanordnung im Plangebiet

Erstellt durch: Planungsbüro REINOLD, Rinteln, Stand 23.01.2009



Planungsbüro REINOLD  
Raumplanung und Städtebau (IR)  
31737 Rinteln - Krankenhäuser Straße 12  
Telefon 05761 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13b  
"Masch"  
- Variante 1 -  
Stadt Rodeberg

Maßstab 1:500