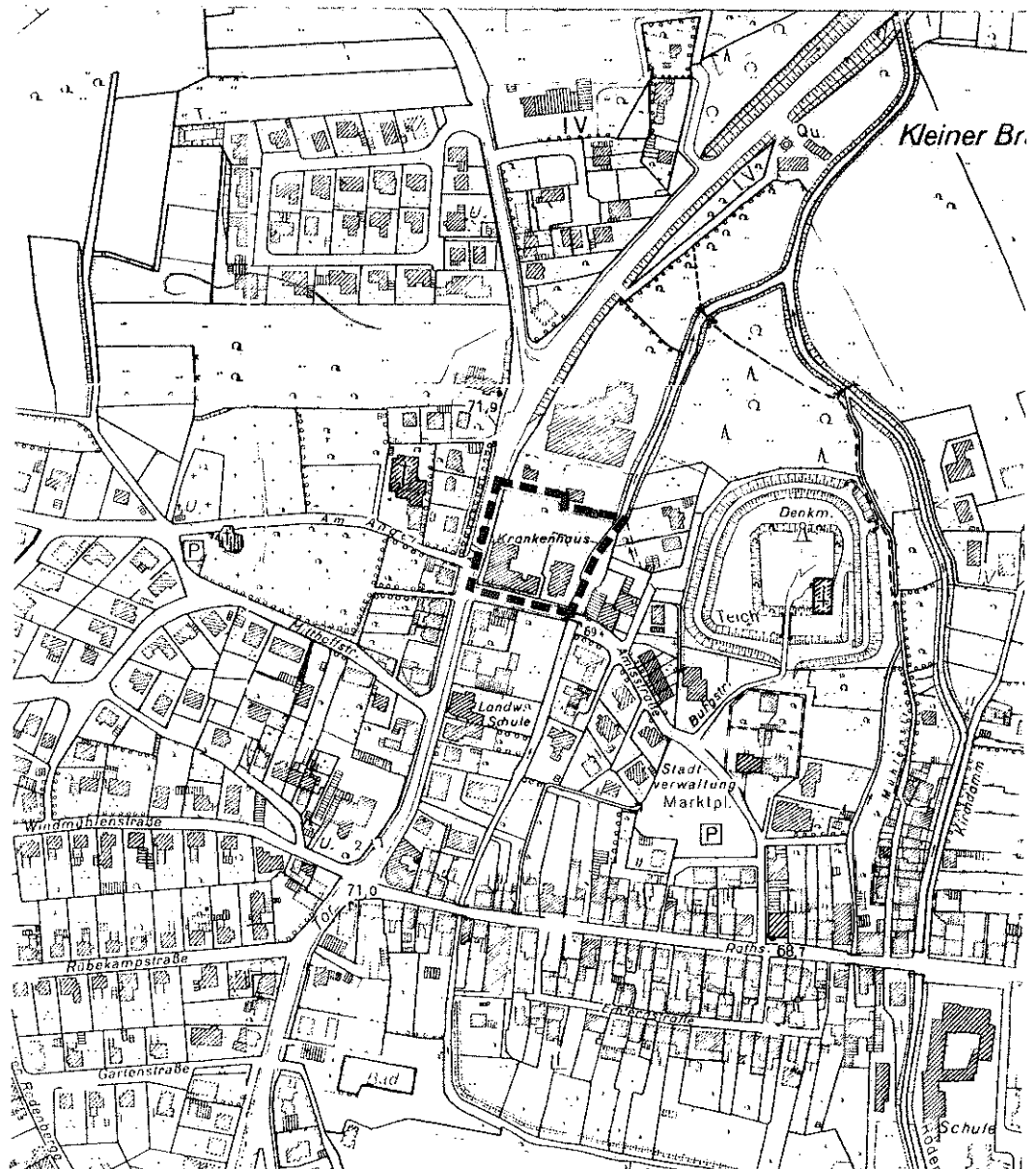




S t a d t R o d e n b e r g
Landkreis Schaumburg Regierungsbezirk Hannover

B e g r ü n d u n g
B e b a u u n g s p l a n N r. 23
" A l l e e "
1. Ä n d e r u n g



Ausgearbeitet : Ortsplaner Dipl.-Ing. Hans Bundtzen

Inhaltsverzeichnis

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

1. Allgemeines/ Verfahrensablauf

Der am 12.11.1985 unter Az.: 61 70 01/ 66 - 23 durch den Landkreis Schaumburg genehmigte Bebauungsplan Nr. 23 "Allee" erlangte seine Rechtsverbindlichkeit durch die Bekanntmachung am 26.02.1986 im Amtsblatt Nr. 5 des Regierungsbezirks Hannover.

Inzwischen stellte sich anhand der Entwürfe für die beabsichtigten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen die Notwendigkeit einer, sowohl die örtlich vorhandene Bausubstanz als auch die nur begrenzt zur Verfügung stehende Entwicklungsmöglichkeit berücksichtigende, Planänderung heraus.

Zur Schaffung der Voraussetzung für die nunmehr bedarfsgerechte Realisierung der Folgenutzung im Bereich des ehemaligen Krankenhauses beschloß deshalb der Rat der Stadt Rodenberg in seiner Sitzung am die Durchführung eines Änderungsverfahrens.

Hierbei erübrigt sich nach § 3 (1) Abs. 2 BauGB, weil sich die Bebauungsplanänderung auf das Plangebiet und die Nachbarbereiche nur unwesentlich auswirkt, die Beteiligung der Bürger entsprechend § 3 Abs. 1.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung in Flur 8, Gemarkung Rodenberg, wird folgendermaßen begrenzt :

- | | | |
|-----------|---|---|
| im Norden | : | durch den Fußweg 175/2 und die Südgrenze des Flurstücks 175/4 |
| im Osten | : | durch den Mühlgraben, Flurst. 224/1 |
| im Süden | : | durch die Amtsstraße |
| im Westen | : | durch die Rodenberger Allee (B 442) |

1.2 Erfordernis und Zweck der Planung

Als Grundlage einer zweckentsprechenden baulichen Umgestaltung und Erweiterung innerhalb des ehemaligen Krankenhausgrundstücks, also aus Gründen der städtebaulichen Ordnung, ist es erforderlich alsbald die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 zur Verwirklichung der Planungsziele der Stadt Rodenberg aufzustellen.

Dabei sind folgende Voraussetzungen bedeutsam :

- o Die im Plangebiet (auf dem Flurstück 175/10) vorhandenen, ehemals als Krankenhaus genutzten, Gebäude haben drei Geschosse. Wenngleich ein Zugang

zum Altbaukomplex von der Allee existiert, geschieht ansonsten die Zufahrt, an der im Plan besonders bezeichneten Stelle, ausnahmslos über die Amtsstraße.

- o Auf dem Flurstück 175/9 entstand jüngst eine Arztpraxis. Für dieses Grundstück wird das Maß der baulichen Nutzung als Übergang zur Nachbarbebauung mit maximal zwei Geschossen festgesetzt.

1.3 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die am 21.10.1985 unter Az.: 309.4-21101.2/13/57/15/85 durch die Bezirksregierung Hannover genehmigte 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rodenberg, deren Wirksamkeit durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Regierungsbezirks Hannover am 13.11.1985 eingetreten ist, weist das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 als gemischte Baufläche aus.

Diese Darstellung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes konkretisiert.

Im Gebiet der 1. Änderung bestehen Objekte entsprechend § 6 der Baunutzungsverordnung.

Die vorhandenen bzw. künftigen Bewohner dieser Zone können sich mit den Dingen des täglichen Bedarfs entweder im unmittelbar nördlich angrenzenden Verbrauchermarkt oder aber im Stadtzentrum versorgen.

Fragen der überörtlichen Regionalplanung und der Raumordnung werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

1.4 Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Allee" wirkt sich auf den räumlichen Geltungsbereich und auf die Nachbargebiete nur unwesentlich aus. Deshalb wird von einer Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB und von einer vorherigen Erörterung abgesehen.

1.5 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Ergebnis der gleichzeitigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Den Abwägungsentscheidungen des Rates liegen lt. Nr. 34.1 Abs. 4 der Verwaltungsvorschriften sämtliche Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 sowie alle Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB zugrunde.

(A) Träger öffentlicher Belange

Deren Bedenken und Anregungen bezogen sich hauptsächlich auf :

- o die Beachtung der Unterhaltungsverordnung des Landkreises Schaumburg für Gewässer II. und III. Ordnung
- o den Hinweis, daß die Straßenbauverwaltung für Lärmschutzmaßnahmen an dieser Stelle nicht zuständig sei und auf die besondere Bedeutung des Schallschutzes im Städtebau
- o die Auslastung vorhandener Parkstreifen
- o die Vorhaltung einer Standfläche für einen Wechselcontainer

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB trifft der Rat der Stadt Rodenberg, im einzelnen den Formblattbeschlüssen entsprechend, folgende Entscheidung :

- o Die Unterhaltungsverordnung des Landkreises Schaumburg wird beachtet.
- o Die Einhaltung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der innerörtlich verlaufenden B 442 trägt zur Dämpfung des Verkehrslärms bei. Demgegenüber kann die bauleitplanerische Ausgangssituation nicht unbeachtet gelassen werden. Das ehemals vom Landkreis betriebene Krankenhaus lag auch unmittelbar neben der "Rodenberger Allee". Bei der Folgenutzung und der baulichen Erweiterung muß von diesen Gegebenheiten ausgegangen werden. Es bleibt indessen dem jetzigen Betreiber des Alten- Wohn- und Pflegeheimes überlassen, entlang der "Rodenberger Allee" passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern auszuführen
- o Aus Punkt 2.3.2 der Begründung geht hervor, daß Einstellplätze auf den Baugrundstücken zu schaffen sind. Für den öffentlichen ruhenden Verkehr stehen Stellplätze in ausreichendem Umfang in der "Amtsstraße" und auf dem unmittelbar angrenzenden "Marktplatz" zur Verfügung.
- o Eine Stellungnahme vom 15.08.85 liegt nicht vor. Deshalb ist nicht klar, wo ein Wechselcontainer aufgestellt werden soll.

(B) Personen

Während der öffentlichen Auslegung wurden von Personen keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

2. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung

Das Bauland der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wird (entwickelt aus der (M)- Flächen Darstellung der wirksamen 13. Änderung des Flächennutzungsplanes) als Mischgebiet festgesetzt.

Vorhanden sind hier eine Arztpraxis und die ehemaligen Krankenhausbauwerke, entsprechend dem Zulässigkeitskatalog des § 6 der Baunutzungsverordnung.

Die auf dem Flurstück 175/10 expandierende Krankenhaus- Folgenutzung steht im Einklang mit der, nach städtebaulichen Grundsätzen im Zentrum von Rodenberg angestrebten, intensiveren baulichen Inanspruchnahme des Plangeltungsbereiches.

2.1.1 Städtebauliche Werte

Die räumliche Ausdehnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 umfaßt eine Größe von netto 0,4824 ha

Hierzu gehören keine Erschließungsflächen.

Zur Krankenhaus- Folgenutzung in Form eines Alten- Wohn- und Pflegeheimes zählen derzeit

	rd. 40 Personen,
zur Erweiterung	rd. 40 Personen
Arztpraxis	
1 WE x 2,5 Personen	rd. 3 Personen
	<hr/>
insgesamt	rd. 83 Personen

2.1.2 Mischgebiet

Die im Planänderungsbereich bestehenden bzw. geplanten Einrichtungen entsprechen dem Zulässigkeitskatalog des § 6 der Baunutzungsverordnung.

Eine bauliche Erweiterung soll nur auf dem Flurstück 175/10, innerhalb der geringfügig veränderten überbaubaren Grundstücksfläche, erfolgen.

2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept

2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 23 enthaltenen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden, hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse, anhand des Baubestandes auf den Flurstücken 175/9 und 175/10 modifiziert.

Als Grundflächenzahl soll einheitlich 0,4 gelten.

Außer der unterschiedlichen Zahl der Vollgeschosse ist zur Ermöglichung eines besseren gestalterischen Überganges, insbesondere zur östlich angrenzenden Zone des Stadtgebietes, für das Flurstück 175/10 eine Geschoßflächenzahl von (1,0) und für das Flurstück 175/9 eine solche von (0,7) vorgesehen.

2.2.2 Bauweise, Baugrenzen

In Angleichung an den, im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen, Baubestand wird die offene Bauweise festgesetzt.

Dabei erfolgt jedoch zugunsten der baulichen Erweiterung des Alten- Wohn- und Pflegeheimes eine Ausnahmeregelung. Weil diese an den vorgefundenen Bestand gebunden ist, gilt hierfür die offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

Die insgesamt überbaubare Grundstücksfläche wird durch entsprechende Einzelmaße zur äußeren Geltungsbereichsabgrenzung bestimmt. Als Abschluß der überbaubaren Grundstücksflächen dienen ausschließlich Baugrenzen, damit zur Errichtung von Um- oder Anbauten die größtmögliche Platzierungsfreiheit gegeben ist.

2.2.3 Grünflächen

Auf dem Grundstück des Alten- Wohn- und Pflegeheimes werden auch nach Herstellung des Anbaues entlang der Allee ausreichende Grünflächen zur Inanspruchnahme durch die Heimbewohner verbleiben.

Das gilt sinngemäß ebenso für den nördlichen, an die Arztpraxis anschließenden hausgärtnerisch genutzten, Grundstücksbereich.

Entlang des Plangebiets- Ostrand es bleiben die im Bebauungsplan Nr. 23 festgesetzten Grünflächen- bzw. Grabenräumverpflichtungen aufrechterhalten.

2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft

Im Sinne von § 28 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes gelten nach wie vor die (westlich außerhalb des Plangeltungsbereiches liegende) Allee und der östlich angrenzende begrünte Mühlgraben, als Nebenarm der Rodenberger Aue, als besonders schutzwürdig.

Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, die hauptsächlich auf eine Ab- und Rundung der baulichen Nutzung zielen und deren Zweckmäßigkeit man sich kaum verschließen kann, erfolgt keine weitergehende Beeinträchtigung der landschaftlichen Belange.

In diesem Falle werden die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege dadurch berücksichtigt, daß entlang der Ostgrenze des Planänderungsbereiches von den Grundstückseigentümern eine Schutzpflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dergestalt zu unterhalten ist.

2.3 Verkehrsflächen

2.3.1 Individualverkehr

Neue öffentliche Verkehrsflächen sind zur Erschließung des Planänderungsbereiches nicht erforderlich.

Westlich der Geltungsbereichsabgrenzung verläuft (innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen) die B 442 (Allee), auf der die Verkehrsgeschwindigkeit höchstens 50 km/h betragen darf und für die die Vorschriften des Fernstraßengesetzes beachtet werden müssen.

Zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit gilt § 31 Abs. 2 des Niedersächsischen Straßengesetzes, wonach Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere, mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen (soweit sie die Sicht behindern) unzulässig sind.

Von der Amtsstraße aus kann, entsprechend § 16 Abs. 1 der Unfallverhütungsvorschrift die Müllbeseitigung (Abholung) ungehindert erfolgen.

2.3.2 Ruhender Verkehr

Die Einstellplätze für die vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und der Besucher der baulichen Anlagen (§ 47 Abs. 2 NBauO) müssen gemäß § 47 Abs. 4 der NBauO auf den Baugrundstücken geschaffen werden. (Hierzu Ausführungsbestimmungen zu §§ 46 und 47 NBauO mit Anlage : Richtlinien für den Einstellplatzbedarf vom 27.07.1979 -Nds.MBl.S.1479-).

Für den öffentlichen ruhenden Verkehr (Besucher, Lieferanten, Taxis, Möbelwagen usw.) stehen Stellplätze in der Amtsstraße und auf dem angrenzenden "Marktplatz" in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

2.4 Umweltschutz

2.4.1 Emissionen aus der benachbarten Bebauung

Der wirksame Flächennutzungsplan weist östlich, südlich und westlich angrenzend "allgemeines Wohngebiet" aus. Aus diesem Umstand sind aus der Nachbarschaft keine Emissionen zu erwarten.

2.4.2 Emissionen aus dem Verkehr

Das westlich des Plangebietes verlaufende Stück der Bundesstraße (Allee) liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen. Angesichts der hier geltenden Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h kommen weder passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern noch aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wälle, Wände) in Betracht.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Elt. Strom, Gas, Wasser, Brandschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewährleistet das Elt.-Werk Wesertal GmbH die Versorgung mit elektrischem Strom und mit Gas aus dem vorhandenen Ortsnetz.

Durch das in Rodenberg vorhandene zentrale Wasserversorgungsnetz können die Grundstücke mit Trinkwasser in ausreichender Menge und einwandfreier Qualität, sowie auch mit Brauch- und Feuerlöschwasser in genügendem Umfang versorgt werden.

Zur Sicherung des Brandschutzes werden im Plangebiet (soweit noch nicht vorhanden) Leitungen mit mindestens 100 mm Durchmesser im Ringsystem verlegt und hierbei DIN-gerechte Unterflurhydranten eingebaut.

2.5.2 Schmutz- und Regenwasserableitung

Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser gelangt durch entsprechend bemessene Abflußleitungen in die, bei Apelern vorhandene, zentrale Kläranlage der Samtgemeinde Rodenberg.

Die schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt, wie bisher, in Richtung "Mühlgraben" - "Rodenberger Aue".

2.5.3 Müllbeseitigung, Altablagerungen

Eine vorschriftsentsprechende Abfallbeseitigung geschieht durch die vom Landkreis betriebene zentrale Müllabfuhr.

Altablagerungen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

3. Durchführung des Bebauungsplanes

3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden

Zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 sind keinerlei Erschließungsanlagen erforderlich.

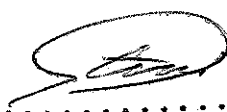
3.2 Überschläglich ermittelte Kosten für die Durchführung der Erschließung

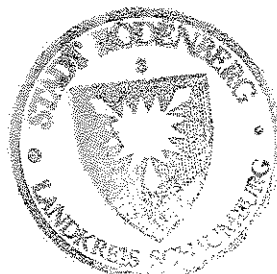
Weil sich die Nutzungsmaßnahmen nur auf den privaten Innenbereich beziehen, entstehen keine Erschließungskosten, an denen sich die Stadt Rodenberg zu beteiligen hätte.

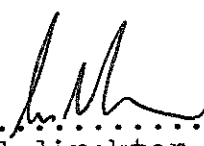
3.3 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 sind keinerlei bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Rodenberg, am 19. Dezember 1988


.....
Bürgermeister




.....
Gemeindedirektor

4. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

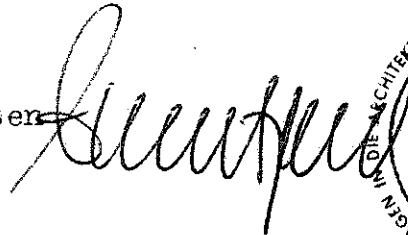
am 22.06.1988

Ortsplaner

Dipl.-Ing. Hans Bundtzen

Wilhelm-Busch-Weg 21

3260 Rinteln 1



4.1 Der Rat der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung

am 28. September 1988

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden

am 10. Oktober 1988

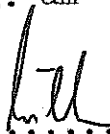
ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung

vom 20.10.1988 bis 21.11.1988

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rodenberg, am 23. November 1988



.....
Gemeindedirektor

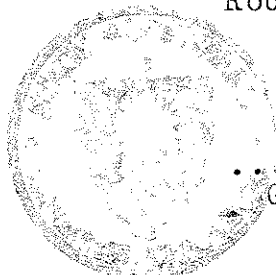
4.2 Der Rat der Stadt Rodenberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung

am 19. Dezember 1988

als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Rodenberg, am 22. Dezember 1988



.....
Gemeindedirektor