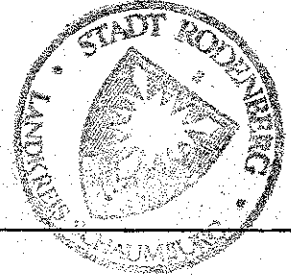




B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 23
Stadt Rodenberg
Mischgebiet "Allee"

(§ 2a Absatz 6 BBauG)



1. Allgemeine Begründung

Nach Schließung des auf dem Grundstück "Allee" 15 betriebenen Kreiskrankenhauses bzw. nach Einstellung der bisherigen klinischen und insbesondere chirurgischen Versorgung der Bevölkerung sah sich die Stadt Rodenberg veranlaßt, die unmittelbar nördlich der Amtsstraße, auf dem Flurstück 175/8, vorhandenen baulichen Anlagen einer geeigneten Folgenutzung zuzuführen.

Da indessen der zur Zeit wirksame Flächennutzungsplan mit seiner Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf "Krankenhaus" diesen städtebaulichen Ordnungsbestrebungen entgegensteht, hat der Rat der Stadt Rodenberg beschlossen :
a) mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes die Voraussetzungen zur Umnutzung zu schaffen und gleichzeitig
b) für die Flurstücke 175/8 (ehemaliges Krankenhaus), 175/4 und 175/6 (Kleinwohnungen), 175/2 (deren Zuwegung) und 175/7 (Hausgärten, teilweise ungenutzt) einen Bebauungsplan aufzustellen.

In diesem Rahmen besteht die Absicht, die Bausubstanz des früheren Krankenhauses zu erhalten und sie als Altenwohn- und Pflegeheim weiterzuverwenden. Diesbezüglich aufgenommene Verhandlungen mit einem künftigen Betreiber konnten mittlerweile erfolgreich abgeschlossen werden.

Als einzige Ausnahme wurden die im Südosten des Flurstücks 175/8 gelegenen Nebengebäude kürzlich entfernt. An dieser Stelle steht in einem inzwischen errichteten Neubau künftig eine chirurgische Arztpraxis zur Verfügung.

Die inmitten des Bebauungsplangeltungsbereiches vorhandenen Kleinwohnhäuser Nr. 15a und 15b, die durch einen rd. 3 Meter breiten und 37 Meter langen Stichweg (175/2) an die Bundesstraße angeschlossen sind, genießen Bestandschutz. Sie werden deshalb durch Festsetzung einer angemessen breiten überbaubaren Grundstücksfläche bzw. als eingeschossige Bebauung in das Mischgebiet integriert. Dabei ist eine wesentliche Beeinträchtigung ihrer Nutzung als Wohn- bzw. Ferienhaus nicht zu erwarten, weil im südlich angrenzenden Mischgebietsbereich, durch die Umnutzung des ehemaligen Krankenhauses zum Altenwohn- und Pflegeheim und durch die Arztpraxis anstelle der entfernten Nebengebäude im Südosten, keine Situationsänderungen eintreten.



Auch die an der Amtsstraße vorhandenen Grundstückszuweisungen bleiben mit ihrer bisherigen Erschließungsfunktion bestehen.

Gleichermaßen sind vom nördlich benachbarten Mischgebiet, in dem ein Verbrauchermarkt errichtet werden soll, keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Wohn- und des Ferienhauses zu erwarten.

Die zur Errichtung des Verbrauchermarktes gegenüber der ersten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes erheblich verkleinerte überbaubare Grundstücksfläche reicht zwar verhältnismäßig dicht an die Nordgrenze der Flurstücke 175/4 und 175/6 heran. Das geplante Bauwerk selbst erhält seine Ein- und Ausgänge jedoch ausschließlich an seiner Nord- bzw. Nordostseite.

Damit geschieht sowohl die Kundenbewegung als auch der Zulieferverkehr nur an der, den Kleinwohnungen abgewandten, äußersten Nordseite.

Ein Rundumgang um den Verbrauchermarkt ist nach dem Entwurfskonzept ebensowenig vorgesehen wie ein befahrbarer Rundumweg. Anlieferungsfahrzeuge dürfen nur die, als Straßenkreuzung mit Linksabbiegerspuren ausgebildete, Zufahrt an der "Allee" benutzen, sie müssen denselben Weg zurückfahren. Die gesamten Kunden- Stellplatzflächen liegen schließlich ausnahmslos im äußersten Norden des Plangebietes, so daß die Fahrgeräusche durch das Bauwerk des Verbrauchermarktes völlig abgeschirmt werden.

Generell gesehen ist die bauleitplanerisch festgesetzte Mischgebietenutzung dadurch gerechtfertigt, daß die in der Umgebung vorhandene Bebauung ebenfalls diesen Charakter trägt. Sie besteht aus Wohnhäusern, landwirtschaftlichen Betrieben, einem Wochenendhaus, einer tierärztlichen Praxis und einer Autovermietung.

Auf dem nördlichen Plangebietsteil, dem Flurstück 175/7, lagen bisher -teilweise ungenutzte- Hausgärten.

An dieser Stelle sollen innerhalb des Mischgebietes nunmehr Versorgungseinrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfes der Samtgemeinde Rodenberg entstehen, damit (angesichts der im Rahmen der Änderung des Regionalen Raumordnungsprogrammes zu erwartenden zentralörtlichen Einstufung als "Grundzentrum") die Samtgemeinde Rodenberg bezüglich der Bereitstellung nunmehr ihren Verpflichtungen aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen -Teil I- vom 1.06.1982 nachkommen kann.

Dabei haben geplante Einzelhandelsgroßobjekte nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Gemeindeeinstufung mit zentralörtlicher Bedeutung zu entsprechen, wobei solche Projekte aber ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen.

Mit der Überprüfung des Vorhandenseins ausgeglichener Versorgungsstrukturen, die möglicherweise durch den geplanten Verbrauchermarkt wesentlich beeinträchtigt werden könnten, wurde die Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung, GfK Nürnberg, beauftragt. Das Überprüfungsergebnis bestätigt die Planungsabsicht der Stadt Rodenberg.

Zu diesem Punkt teilt außerdem die Industrie- und Handelskammer Hannover als maßgeblich zuständige Fachbehörde mit, es sei zwar davon auszugehen, daß das von den neuen Wettbewerbern erwünschte Umsatzziel erst nach Überwindung einer Anlaufzeit erreicht werden könne, das schliesse jedoch normale wettbewerbsbedingte Auswirkungen auf den örtlichen Einzelhandel, insbesondere auf den in Rodenberg relativ schwach vertretenen Lebensmitteleinzelhandel, und damit vereinzelte Existenzgefährdungen nicht aus.

Eine wesentliche Gefährdung des örtlichen Lebensmitteleinzelhandels mit der Folge einer Gefahr für die Versorgung sei dadurch in der Samtgemeinde Rodenberg aber nicht zu erwarten.

Vielmehr werde ein Umstrukturierungsprozeß eintreten, an dessen Ende -auch für den zentralen Versorgungsbereich in der Stadt Rodenberg- eine, den Möglichkeiten und Anforderungen des Marktes in der Samtgemeinde, angemessenere deutlich verbesserte Versorgung der Bevölkerung stehe.

Die Industrie- und Handelskammer zählt die Versorgungseinrichtungen aufgrund aller Beurteilungskriterien zu den Einzelhandelsbetrieben, die gemäß § 6 (2) Nr. 3 der Baunutzungsverordnung im Mischgebiet grundsätzlich zulässig sind.

Neben dem Verbrauchermarkt mit 1.100 qm Verkaufsfläche sind im Mischgebiet ein Discount-Betrieb mit einer Verkaufsfläche von 400 qm und einige kleine Einzelläden geplant.

Alle diese Betriebe sind, auch wenn eine bauliche Zusammenfassung erfolgt, als einzelne Gewerbebetriebe anzusehen, die selbständig und für sich allein nebeneinander geführt werden.

Demzufolge muß (Bosch, Baurecht 1984, Seiten 350, 353) jeder Betrieb für sich allein beurteilt werden.

Im Gegensatz dazu wäre ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Absatz 3 Satz 2 der BauNVO mit zunehmender Größe sicherlich in der Lage, sein Angebot vielfältiger zu gestalten und dadurch Wettbewerbsvorteile und wesentliche städtebauliche Folgewirkungen auszulösen.

Das aber ist hier nicht zu befürchten.

Aufgrund der Tatsache, daß die hier innerhalb des Mischgebietes vorgesehenen Betriebe einzeln beurteilt werden müs-

sen und angesichts der weiteren Tatsache, daß für die Samtgemeinde Rodenberg, nach Vergleich der Umsatzgröße mit dem Marktpotential, davon ausgegangen werden muß, daß ungefähr ein Kaufkraftvolumen von ca. 14 Mio. DM im Verbrauchermarktbereich (Lebensmittel und haushaltsnahe Non-food-Artikel) vom dortigen Einzelhandel nicht abgeschöpft wird, dürften Kaufkraftzuflüsse von außen nur in einem äußerst geringfügigen Umfang zu erwarten sein.

Von der Industrie- und Handelskammer wird der Verbrauchermarkt, obgleich er mit seiner Verkaufsfläche von insgesamt 1.535 qm den Geschößflächengrenzwert von 1.500 qm überschreitet und demzufolge vermutet werden kann, daß lt. § 11 (3) BauNVO 1977 nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung, die Entwicklung zentraler Versorgungsbereich in der Stadt Rodenberg oder in anderen Gemeinden sowie auf den Verkehr zu erwarten sind, innerhalb des Mischgebietes für zulässig gehalten, weil die Regelvermutung im vorliegenden Falle als widerlegt gilt und weil festgestellt werden kann, daß die betreffenden Auswirkungen -wenngleich sie auftreten können- nicht als "wesentlich" einzu-
stufen sind.

Die Industrie- und Handelskammer entnimmt der Analyse der Versorgungsfunktion des Verbrauchermarktes einschließlich des Discountmarktes, daß die neuen Wettbewerber das Ausgabevolumen -bei verbrauchermarktspezifischen Lebensmittel-sortimenten- von knapp 4.200 Einwohnern ausschließlich aus der Samtgemeinde Rodenberg an sich binden müßten.

12,7 Mio. DM Lebensmittelumsatz stellen gut 35 % des Marktpotentials bzw. knapp 60 % des tatsächlich getätigten Umsatzes dar.

Aus dem sehr starken Abfluß der Kaufkraft aus der Samtgemeinde Rodenberg schließt die Industrie- und Handelskammer auf eine unausgeglichene Marktsituation im verbrauchermarktbezogenen Sortiment in Rodenberg.

Deshalb besteht die begründete Aussicht, daß gerade durch den Eintritt der neuen Wettbewerber die (im Grunde nur noch vom motorisierten Bevölkerungskreis hinnehmbare) unausgeglichene Marktsituation zugunsten einer spürbar verbesserten Nahversorgung verändert werden kann.

Insgesamt gesehen werden Fragen der überörtlichen Regionalplanung und der Raumordnung durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes (unter gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes) nur unwesentlich berührt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 "Allee" wird im Süden durch die Amtsstraße abgegrenzt. Die Westgrenze verläuft entlang der Allee (B 442). Als Nordgrenze gilt

gilt die Abgrenzung des Flurstücks 175/7. Die Ostgrenze bildet das Westufer des Mühlgrabens.

Die nach Errichtung des Verbrauchermarktes zu erwartende Mehrbelastung des öffentlichen Straßenverkehrsnetzes wird sich infolge des vom Straßenbauamt Hameln konzipierten Kreuzungsausbaues K 53 - B 442, aufgrund der dabei anzulegenden Linksabbiegerspuren aber auch durch die schon langjährige mit Ampeln gesicherte Bundesstraßenkreuzung B 442 - B 65 nur unwesentlich bemerkbar machen.

Hinsichtlich der im Plangebiet (insbesondere im bislang baulich ungenutzten Teil) vorzusehenden Stellplätze sind gemäß Runderlaß des MS. vom 27.07.1979 -305-24 156/3-1 die Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46 und 47 der Niedersächsischen Bauordnung zu beachten, wonach für Verkaufsstätten je 10 bis 20 qm Verkaufsfläche ein Einstellplatz in Frage kommt.

Für den Verbrauchermarkt mit insgesamt rd. 1.500 qm Verkaufsfläche wären -als Mittelwert- unter Zugrundelegung von einem Stellplatz je 15 qm Verkaufsfläche rd. 100 Stellplätze nötig, das entspricht (einschließlich Zufahrt, Rangierfläche und Abstellfläche für Einkaufswagen) einer Fläche von rd. 2.500 qm.

Nach den gegenwärtig bekannten wissenschaftlichen Untersuchungen des Verkehrsablaufes bei Einzelhandelsgroßbetrieben könnte der Verbrauchermarkt jeweils am Freitag eine Tagesverkehrsbelastung von ca 1000 Kraftfahrzeugen erzeugen.

Wenn zugrundegelegt wird, daß bei Selbstbedienungsmärkten in der Spitzenstunde ca 30 % des Tagesverkehrs aufkommt, entstünde am Freitagnachmittag in der Verkehrsspitzenstunde eine zusätzliche Bewegung von ca 300 Fahrzeugen bei mittleren Einkaufszeiten von 30 Minuten und weniger. Damit kann die angenommene Verkehrsbelastung erreicht werden.

Inwieweit der künftig durch den Betrieb gebundene Ziel- und Quellverkehr die B 442 heute schon belastet, ist z.Zt. nicht auseinanderzuhalten.

Es ist aber damit zu rechnen, daß ein Großteil des marktgebundenen Verkehrs das angrenzende Straßennetz zusätzlich belasten wird, so daß in Verkehrsspitzenzeiten und bei Überlagerung mit dem Berufsverkehr Verkehrsbehinderungen auftreten können.

Deshalb soll bei Herstellung der Linksabbiegerspuren im Verlauf der B 442 das Erfordernis einer Lichtsignalanlage überprüft werden.

Auswirkungen von wesentlicher Bedeutung auf den Verkehr werden unter den bauleitplanerisch bestimmten Voraussetzungen von der Industrie- und Handelskammer jedoch nicht erwartet.

Zur kompetenten Beurteilung der Standortwahl und der Einkaufsattraktivität hat die Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung, GFK Nürnberg, im Mai 1984 eine Untersuchung vorgenommen, die unter Nr. 321/214/3 bei der GFK Nürnberg registriert ist.

Aus dieser Untersuchung geht hervor, daß das Marktgebiet von Rodenberg durch die benachbarten Marktzentren Stadthagen, Wunstorf, Barsinghausen, Bad Münder und Bad Nenndorf (die teilweise erheblich höhere Attraktivitätsgrade aufweisen) eingeengt wird.

Insoweit erstreckt sich der Einzugsbereich des geplanten Verbrauchermarktes auf das Gebiet der Samtgemeinde. Er umfaßt, außer der Stadt Rodenberg, Apelern, Hülse, Lauenau und Pohle.

Innerhalb des Marktgebietes leben ca 13 000 Einwohner in 5 200 Privathauhalten, deren Durchschnittsgröße mit 2,59 Personen dem Bundesdurchschnitt entspricht.

Dagegen übertrifft die Motorisierungsdichte mit 433 PKW je 1 000 Einwohner den Bundesdurchschnitt um 8 %.

Die Kaufkraft liegt etwa 7 % unter dem Bundesdurchschnitt.

Bis 1990 wird die Bevölkerungszahl im Marktgebiet infolge der baulichen Entwicklung auf 13.400 ansteigen.

Der Geschäftsbesatz im Samtgemeindegebiet umfaßt nach den Erhebungen der GFK Nürnberg 105 Einzelhandelsbetriebe einschließlich der Bäcker und Schlachter. Davon liegen 42 Betriebe (40 %) in der Innenstadt von Rodenberg, zumeist in der Langen Straße.

Sonst finden sich kleinere Einzelhandelsansammlungen nur in Apelern und Lauenau.

Die Umsätze sind annähernd gleich verteilt.

Von den insgesamt 42 Mio DM Einzelhandelsumsatz werden 19,4 Mio DM (46 %) in der Innenstadt von Rodenberg und 22,6 Mio DM (54 %) im sonstigen Samtgemeindegebiet erzielt.

Kennzeichnend für die z.Zt. vorhandenen Betriebsgrößen in der Innenstadt von Rodenberg ist das Überwiegen kleinerer Geschäfte.

Von den 42 vorhandenen Betrieben haben 25 (59,9 %) Verkaufsflächen unter 50 qm. 19 Betriebe (45,2 %) setzen jährlich weniger als 250 000 DM um.

9 Betriebe in Rodenberg erzielen mehr als die Hälfte (54 %) des gesamten Innenstadtumsatzes.

Noch ausgeprägter ist die Zahl kleinerer Betriebsgrößen im übrigen Samtgemeindegebiet. Von den hier insgesamt 63 Betrieben haben 41 (65,1 %) weniger als 50 qm Verkaufsfläche und unter 250 000 DM Jahresumsatz.

Dagegen erbringen 12 Betriebe (19 %) über die Hälfte des Umsatzes (56,5 %) im sonstigen Samtgemeindegebiet.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet beträgt 79,7 Mio DM. Nach der Prognose der GFK Nürnberg wird sie bis 1990 -unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung- um 16,3 % auf 92,7 Mio DM ansteigen, und zwar real in Preisen von 1984.

Für die einzelnen Bedarfsgruppen ist mit unterschiedlichen Zuwachsraten zu rechnen.

Überdurchschnittlich hoher Kaufkraftzuwachs ist bei "Do-it-yourself, Freizeit, Hobby" (+23,4%), "Elektrogeräten" (+ 22,0 %) und "Büchern, Schreibwaren" (+ 20,0 %) zu erwarten, während die vom Volumen größte Bedarfsgruppe "Nahrungs- und Genußmittel" nur um + 13,5 %, d.h. etwas unterdurchschnittlich ansteigen wird.

Vom Gesamtpotential für Nahrungs- und Genußmittel in der Samtgemeinde in Höhe von 35,5 Mio DM entfallen 12,5 Mio DM auf die Stadt Rodenberg, 8,5 % auf Lauenau und 14,5 % auf die Mitgliedsgemeinden.

Vom ansässigen Lebensmitteleinzelhandel, einschließlich Bäckereien und Schlachtereien, werden insgesamt 21,3 Mio DM umgesetzt.

So werden 60 % der Kaufkraft des täglichen Bedarfs gebunden und 40 % fließen nach außerhalb ab.

Das Potential wird innerhalb der einzelnen Bereiche von den ansässigen Geschäften jedoch sehr unterschiedlich ausgeschöpft, und zwar in der Stadt Rodenberg zu 66 %, in Lauenau zu 95 % und in den übrigen Mitgliedsgemeinden nur zu 34 %.

Dieser besonders niedrige Versorgungsgrad ist daraus zu erklären, daß auch die Bevölkerungs- bzw. Potentialzahlen in den Mitgliedsgemeinden relativ niedrig sind, so daß größere Märkte dort nicht tragfähig wären.

Der ansässige Einzelhandel bindet von den insgesamt 79,7 Mio DM einzelhandelsrelevanter Kaufkraft in der Samtgemeinde (= Marktgebiet) 42 Mio DM (53%).

Überdurchschnittliche Bindungsquoten werden bei "Gesundheit und Körperpflege" (86 %) und "Hausrat" (81 %) erzielt. Bei den anderen Gruppen entsprechen die Ausschöpfungsquoten ungefähr dem Durchschnitt. Lediglich bei "Möbel/Einrichtungsbedarf" ist der Wert mit 16 % bedeutend niedriger.

Von den zusammen 28,1 Mio DM einzelhandelsrelevanter Kaufkraft der Samtgemeinde Rodenberg (Zone I) werden 14,1 Mio DM in der Innenstadt und 0,8 Mio DM in der übrigen Samtgemeinde gebunden.

13,2 Mio DM fließen nach außerhalb, und zwar 4,1 Mio DM in Verbrauchermärkte im Umland, 4,9 Mio DM nach Hannover und 4,2 Mio DM in die benachbarten Marktzentren.

Aus Zone II, d.h. aus dem übrigen Samtgemeindegebiet, mit einem Potential von 51,6 Mio DM schöpft der Einzelhandel in der Innenstadt 5,3 Mio DM ab. 21,8 Mio DM verbleiben beim örtlichen Nahversorgungseinzelhandel.

24,5 Mio DM Kaufkraft fließen aus Zone II in die konkurrierenden Zentren und Märkte, und zwar 8,4 Mio DM in Verbrauchermärkte, 9,1 Mio DM nach Hannover und 7,0 Mio DM in die Mittelzentren im Umland.

Damit sind die Kaufkraftabflüsse aus der Samtgemeinde sehr hoch, denn 47 % des örtlichen Potentials werden z. Zt. **n i c h t** in Rodenberg gebunden.

Abgesehen davon, daß schon beim "täglichen Bedarf" durch eine Angebotsverbesserung in der Stadt Rodenberg der Abfluß verringert und eine höhere Kaufkraftbindung erreicht werden kann, wird sich voraussichtlich nach Errichtung des geplanten Verbrauchermarktes der Kaufkraftzufluß zur Innenstadt bis 1990 auf 31,3 Mio DM erhöhen und der Kaufkraftabfluß aus der Samtgemeinde dagegen auf 39 % reduziert werden.

Dabei ist auch mit einer Verminderung der Abflüsse in andere Verbrauchermärkte zu rechnen.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet beinhaltet die ehemalige Gemeinbedarfsfläche "Krankenhaus", zwei mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke und in seiner nördlichen Hälfte den Bereich, der zur Errichtung eines Verbrauchermarktes vorgesehen ist.

Während für das ehemalige Krankenhaus und die angrenzenden Gebäude eine Folgenutzung unter Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz angestrebt wird und die (Bestandsschutz genießenden) Wohnhäuser ebenfalls unverändert bestehen bleiben sollen, ist innerhalb des nördlichen Plangebietssektors die Errichtung eines Verbrauchermarktes vorgesehen.

Infrage kommt ein Mini-Markt mit 1 100 qm Verkaufsfläche (Lager, Nebenräume, Pausenräume rd. 400 qm), ein Discount-Laden mit 400 qm Verkaufsfläche (Lager, Nebenräume, Pausenräume 100 qm), 3 kleine Einzelläden.

Da augenblicklich keine großflächigen Anbieter von täglichem Bedarf in Rodenberg vorhanden sind, aber in diesem Bedarfsbereich 40 % abfließen, würde ein Verbrauchermarkt mit Sorti-

mentsschwerpunkt bei "Nahrungs- und Genußmitteln" zu einer bedeutend besseren Versorgung der ansässigen Bevölkerung beitragen.

Für dieses Vorhaben besteht eine Umsatzerwartung in Höhe von 7 Mio DM. Davon kommen allein 4,5 Mio DM aus der Stadt Rodenberg und 2,5 Mio DM aus den Mitgliedsgemeinden.

Vom Gesamtpotential in Höhe von 79,7 Mio DM wird das Projekt voraussichtlich 8,8 % Kaufkraft binden bzw. Kaufkraft zurückbringen, die momentan anderen Verbrauchermärkten im Umland zufließt.

Negative Auswirkungen auf den bestehenden Nahversorgungseinzelhandel dürften kaum zu erwarten sein, weil die zumeist kleineren Geschäfte spezialisiert sind und hauptsächlich Kunden aus der unmittelbaren Nachbarschaft haben, die auf ihre altgewohnte Einkaufsbequemlichkeit nicht verzichten wollen.

Durch den Bebauungsplan wird der gesamte Geltungsbereich (bei gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes) als Mischgebiet festgesetzt, wobei aus städtebaulichen Gründen im südlichen Drittel eine etwas höhere Geschoßflächenzahl zulässig ist. Im Norden gilt die eingeschossige Bauweise.

- MI : Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- I II : Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
 - o : offene Bauweise
 - 0,4 : Grundflächenzahl
 - (0,4)(0,8) Geschoßflächenzahl
- OK : Höchstgrenze baulicher Anlagen im nördlichen Teil des Geltungsbereiches (Örtliche Bauvorschr.)

Aus städtebaulichen Gründen sowie zur ordnungsgemäßen Eingliederung in, bzw. zum Zwecke der gestalterischen Anpassung an das in ähnlicher Weise baulich genutzte Umfeld aber auch wegen der Lage im Übergangsbereich zur landwirtschaftlich genutzten Feldflur ist für den nördlichen Mischgebietsbereich (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung) eine örtliche Bauvorschrift mit dem Ziel der Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen erforderlich. Als Bezugsmaß dient die im Westen verlaufende öffentliche Straßenverkehrsfläche.

3. Immissionsschutz

Besondere Beeinträchtigungen aus der mit Wohn- und Geschäftshäusern bestandenen Umgebung im Westen, Süden und Südosten sind nicht zu erwarten. Das gilt auch für die entlang der Westgrenze verlaufende B 442, sowie für die landwirtschaftliche Nutzung im Norden und Nordosten.

Für die westlich der Plangebietsgrenze verlaufende Bundesstraße besteht nach der kürzlich erfolgten Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze schließlich die innerhalb geschlossener Ortschaften maßgebliche Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h, so daß für alle vorhandenen und geplanten Bauwerke keine stärkeren Beeinträchtigungen zu erwarten sind, als sie für die mit ähnlichen Straßenabständen vorhandenen Häuser existieren.

Selbst wenn sich das Verkehrsaufkommen durch die Errichtung des Verbrauchermarktes erhöht, hält der Rat der Stadt es nicht für erforderlich, spezielle Immissionsschutzvorkehrungen zu treffen, weil sich einerseits am Abstand der vorhandenen Häuser zur Bundesstraße nichts geändert hat, weil durch die Verlegung der OD-Grenze eine Verkehrsgeschwindigkeitsverringering eingetreten ist und weil der Verbrauchermarkt, der innerhalb des Mischgebietes nicht besonders schutzbedürftig ist, weit genug von der Bundesstraße abgesetzt vorgesehen ist.

4. Zustand von Natur und Landschaft

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 "Allee" umfaßt die mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren) vorgesehene bauliche Abrundung im Norden von Rodenberg.

Während die südlich gelegenen Flurstücken seit vielen Jahren bebaut sind, (Flurstück 175/8 = ehemaliges Krankenhaus mit Nebenanlagen, Flurstück 175/4 und 175/6 = Wohnhäuser) wurde die nördliche Hälfte bislang als Hausgärten genutzt.

Besonders schutzwürdig im Sinne von § 28 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes sind : die (außerhalb des Geltungsbereiches liegende) Allee entlang der Plangebietsgrenze und der begrünte Mühlgraben als Nebenarm der Rodenberger Aue.

In landschaftlicher Hinsicht Rücksicht zu nehmen ist ferner auf die etwas weiter ab im Osten vorhandene Wall- und Wassergrabenanlage der Rodenberger Burg, deren bauliche Reste heute noch als Museum dienen.

Obwohl die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Allee" die Einwirkung auf die landschaftliche Nachbarschaft im Norden und Nordosten verstärken wird, ist damit gleichzeitig eine Abrundung der vorhandenen baulichen Nutzung verbunden, deren Zweckmäßigkeit man sich kaum verschließen kann.

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in diesem Falle dadurch berücksichtigt, daß (nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen) entlang der Nord- und Ostgrenze des Plangebietes, als Übergang zur freien Feldmark, eine Schutzpflanzung aus bodenständigen Bäumen und Sträuchern, evtl. oberhalb einer Teileindeichung des Mühlgrabens, anzulegen und von den Grundstückseigentümern dergestalt zu unterhalten ist.

Soweit die Verkehrsübersicht an der Einfahrt zum Verbrauchermarkt nicht beeinträchtigt wird, soll eine Eingrünung auch entlang der Bundesstraße erfolgen.

5. Städtebauliche Werte

- a) Das Mischgebiet besitzt eine Größe von 1,5556 ha
- b) Erschließungsflächen
(vorh. öffentl. Weg und
Bundesstraßenverbreiterung) 0,0245 ha
- Die Erschließungsflächen umfassen
rd. 0,02 % des Bruttobaulandes

Nettobauland = 1,5311 ha

- c) Bebauung
Die zu erhaltende vorhandene und die geplante Bebauung ist in allen Einzelheiten aus dem Erläuterungsplan ersichtlich
- d) Spielplatz
Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz muß die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder mindestens 300 qm groß sein und mindestens 2 % der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässigen Geschoßfläche betragen.

Aufgrund der besonderen Situation beantragt die Stadt Rodenberg, nach § 5 Abs. 2 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes eine Ausnahme von den Anforderungen in § 2 Abs. 2 des NSpPG zuzulassen und auf einen Spielplatz innerhalb des Plangebietes zu verzichten, weil für die Kinder aus höchstens 2 Wohnungen in der Nordostecke des ehemaligen Krankenhausgrundstückes genügend Raum zur Verfügung steht, in dem dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis gleichwertig entsprochen werden kann.

6. Verkehrliche Erschließung

Im Westen, Süden und Südosten wird das Plangebiet durch die Ortsrandbebauung von Rodenberg begrenzt.

Unmittelbar am Westrand verläuft die B 442, von der aus über einen rd. 3 Meter breiten Weg die beiden Wohnhäuser Nr. 15a und 15b erschlossen werden.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches (ehemaliges Krankenhaus) ist über die Amtsstraße zugänglich.

Zur verkehrlichen Erschließung des Verbrauchermarktes im Norden des Plangebietes ist eine Kreuzung der B 442 mit der K 53 nach den Vorstellungen des Straßenbauamtes auszubauen, wobei Linksabbiegespuren angelegt werden müssen.

Obwohl die Ortsdurchfahrtsgrenze kürzlich nach Norden verlegt wurde, soll zur Erhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße ausschließlich die im Bebauungsplan festgesetzte Einfahrt zum Verbrauchermarkt angelegt werden.

Ein- und Ausfahrten zur Bundesstraße dürfen im nördlichen Plangebietsteil aus denselben Gesichtspunkten nicht angelegt werden.

An der Einfahrt sind überdies Sichtdreiecke festgesetzt, die zur Gewährleistung der innerörtlichen Verkehrssicherheit von jeglichen Sichtversperrungen über 80 cm Höhe freigehalten werden müssen.

7. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Brandschutzsicherung, Abfallbeseitigung

Durch das in Rodenberg vorhandene zentrale Wasserversorgungsnetz können die bebauten bzw. die zur baulichen Nutzung vorgesehenen 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 Leitungen mit mindestens 100 mm Durchmesser im Ringsystem verlegt und hierbei DIN-gerechte Unterflurhydranten eingebaut.

Bezüglich der Wasserverbrauchsmenge hat -gemessen an der Gesamtzahl der Einwohner von Rodenberg- die minimale Bevölkerungsveränderung im Plangebiet keine Bedeutung.

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

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers kann, wie bisher, nach Norden zur Rodenberger Aue erfolgen. Hierbei treten für die südliche Hälfte des Plangebietes keinerlei Änderungen ein.

Im nördlichen (0,8249 ha großen) Sektor des Bebauungsplanes ist eine (mit geneigten Dächern versehene) bauliche Anlage von rd. 2.500 qm Grundfläche vorgesehen. Darüberhinaus sollen Wege, Parkplätze und Grünflächen angelegt werden.

In ihrer Gesamtheit werden diese Gebäude- und Grundstücksflächen gegenüber dem augenblicklichen Kulturzustand keinen erheblich größeren anteiligen Regenwasseranfall erbringen und damit nur unbedeutend mehr Oberflächenwasser durch Regenwasserabflußleitungen dem Vorfluter bzw. den Unterliegengewässern zuführen, als dies augenblicklich der Fall ist.

Eine geordnete Müllbeseitigung ist durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Schaumburg sichergestellt.

8. Überschwemmungsgebiet, Gewässerschutz, Geländeneigung

Der Nordostzipfel des Plangebietes (zeichn. Darstellung) liegt im Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue.

Für diesen Bereich kommt möglicherweise eine Eindeichung bzw. eine teilweise Geländeauffüllung in Frage, für die entsprechende Flächen freigehalten werden.

Zur Sicherung der Räumungsmöglichkeit des Mühlgrabens enthält der Bebauungsplan am Grabenwestufer eine 5 Meter breite Freihaltefestsetzung, und zwar sowohl zeichnerisch als auch durch entsprechenden Text.

Aus dem Meßtischblatt wurde die auf 70 Meter über NN liegende Höhenlinie in den Bebauungsplan übertragen. Darüberhinaus wurde die Oberflächenbeschaffenheit der nördlichen Plangebietshälfte nivelliert. Die hier örtlich vorhandene Geländeneigung von Westen nach Osten ist aus den nachfolgenden Höhenschnitten a)-a), b)-b) und c)-c) ersichtlich.

9. Versorgung mit elektrischer Energie und mit Erdgas

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 "Allee" gewährleistet das Elektrizitätswerk Wesertal GmbH die Versorgung mit elektrischem Strom und mit Gas aus dem vorhandenen Ortsnetz.

10. Fernmeldenetz

Das Fernmeldenetz der Deutschen Bundespost wird anhand der Plandarstellung in Abschnitten erweitert.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen setzt sich die Stadt rechtzeitig, d.h. 9 Monate vorher, mit dem zuständigen Fernmeldeamt in Verbindung, damit die erforderlichen Anschlußarbeiten früh genug koordiniert werden können.

11. Kosten der Durchführung der Erschließung

Die das Mischgebiet im Westen (B 442) und im Süden (Amtsstraße) tangierenden Straßenverkehrsflächen sind vollständig ausgebaut, so daß sich die Erschließungsmaßnahmen und die hierfür entstehenden Kosten auf den privaten Innenbereich in der Nordhälfte des Plangebietes beschränken.

Deshalb entstehen in diesem Falle keine Erschließungskosten, an denen sich die Stadt Rodenberg zu beteiligen hätte.

12. Bodenordnende Maßnahmen

Die Stadt Rodenberg beabsichtigt (sofern im Minimalumfang evtl. noch erforderlich) die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen rechtzeitig vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten Anlagen käuflich zu erwerben.

Sofern hierbei keine freihändigen Vereinbarungen zur Realisierung der Bebauungsplanfestsetzungen erzielbar sein sollten wird die Stadt veranlassen, daß (gem. den §§ 45,80 und 85 des BBauG) Grenzregelungen vorgenommen, Grundstücke umgelegt oder die erforderlichen Flächen enteignet werden. - 14 -


Rinteln, am 25. April 1985



Diese Begründung hat mit Erläuterungsplan und Ortsübersicht gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes

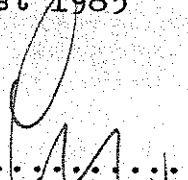
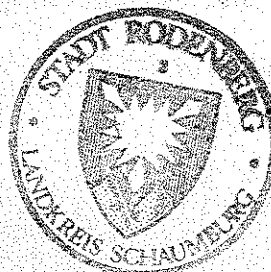
vom 25.06.1985 bis 26.07.1985
öffentlich ausgelegen

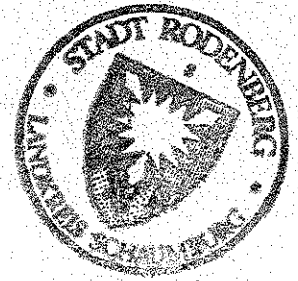
Rodenberg, am 30. Juli 1985
Der Stadtdirektor :


.....
(Garbe)

Der Rat der Stadt Rodenberg hat diese Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG in seiner Sitzung am 9. August 1985 beschlossen

Rodenberg, am 12. August 1985
Der Stadtdirektor :


.....
(Garbe)



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 23

"Allee"

(§ 9 Absatz 8 BBauG)

Stadt Rodenberg

Nachdem das Auslegungsverfahren nichts Wesentliches erbracht hat und dementsprechend auch das Abwägungsmaterial im wesentlichen mit dem übereinstimmt, was schon dem Bebauungsplan in seiner Entwurfsfassung an Überlegungen zugrundelag, übernimmt der Rat der Stadt Rodenberg die Begründung des Entwurfes nach § 9 Absatz 8 des Bundesbaugesetzes.

Gemäß § 1 Absatz 7 BBauG trifft der Rat der Stadt Rodenberg bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander folgende Entscheidung :

(Es werden sämtliche Stellungnahmen gemäß § 2 (5) BBauG sowie alle Bedenken und Anregungen gemäß § 2a (6) BBauG nach den getroffenen Abwägungsentscheidungen berücksichtigt)

(A) Träger öffentlicher Belange

1. Bedenken und Anregungen der Bezirksregierung Hannover vom 10.07.1985

Aus der Sicht der Denkmalpflege sei festzustellen, daß zu dem, gemäß § 2 (5) BBauG übersandten, Entwurf des Bebauungsplanes -trotz vorgenommener Überarbeitung- keine andere Einschätzung des Sachverhalts vorliege.

Gegen den Planungsinhalt seien deshalb nach wie vor Bedenken zu erheben.

Die Ausweisung bis zum Mühlgraben führe zu einer gravierenden Beeinträchtigung der Wasserburgranlage. Die in diesem Umfeld im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte landwirtschaftliche- bzw. Grünfläche solle aus denkmalpflegerischer Hinsicht in ihrer jetzigen Nutzung verbleiben.

Neben dem Kulturdenkmal "Burg Rodenberg" sei die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes nicht zwingend erforderlich, da in der Stadt Rodenberg geeignete alternative Standorte genutzt werden könnten.

Es sei kein überwiegend öffentliches Interesse erkennbar, wodurch der Eingriff in das Baudenkmal zu rechtfertigen sei.

Entscheidung :

Die Stellungnahme geht fälschlicherweise von einer Beteiligung gemäß § 2 (5) BBauG aus, obwohl aus der Benachrichtigung der am Verfahren beteiligten Träger öffentlicher Belange eindeutig erkennbar ist, daß es sich bereits um die öffentliche Auslegung gemäß § 2a (6) BBauG handelt.

Sodann wird lediglich pauschal darauf hingewiesen, daß keine andere Sachverhaltseinschätzung vorliege, weshalb gegen den Planinhalt nach wie vor Bedenken bestünden.

Schließlich wird die am 14.02.1985 formulierte Stellungnahme in Erinnerung gebracht.

Hierzu ist zunächst festzustellen, daß zur 1. Beteiligung gemäß § 2 (5) BBauG (befristet bis 30.01.85) keine Stellungnahme einging.

Auch zur 2. Beteiligung nach § 2 (5) BBauG (mit geändertem Entwurf und befristet bis zum 29.06.85) erfolgte keine Äußerung.

Insoweit ist der unter dem 10.07.1985 formulierte Hinweis auf frühere Bedenken die erste Reaktion auf das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 23 "Allee".

Allerdings liegen zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren) Bedenken vom 2.05.1985 vor, der die Stellungnahme aus der Sicht der Denkmalpflege zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 23 "Allee", vom 14.02.1985, nachträglich beigelegt wurde.

In sachlicher Hinsicht ist sich die Stadt Rodenberg durchaus der Konsequenzen bewußt, die durch die Errichtung des geplanten Verbrauchermarktes auf dem, bislang hausgärtnerisch genutzten, 0,8 ha umfassenden, Grundstück eintreten werden.

Wegen des verhältnismäßig geringen Umfanges der beanspruchten Fläche, wegen der weitgehend möglichen Einflußnahme auf eine ortsangemessene Gestaltung und Gliederung des eingeschossigen Vorhabens und in Anbetracht der bauleitplanerischen Einflußnahme auf eine städtebaulich befriedigende Einordnung des Objektes in den Stadtrandbereich, nicht zuletzt aber wegen der, durch die Samtgemeinde pflichtgemäß zu verbessernden allgemeinen, täglichen Grundversorgung der im engeren Umkreis lebenden Bevölkerung, kann der Rat der Stadt Rodenberg den denkmalpflegerischen Bedenken nicht folgen.

Von wesentlicher Bedeutung ist in diesem Zusammenhang, daß der, zwischen der B 442 (Rodenberger Allee) und dem Mühlgraben gelegene, bislang hausgärtnerisch genutzte, nördliche Teil des Bebauungsplangeltungsbereiches ausschließlich über die Bundesstraße zugänglich und allseitig völlig eingegrünt ist.

Durch den mit dichtem Baum- und Strauchbestand versehenen Mühlgraben, durch die östlich davon vorhandenen baumbestandenen Grünflächen und durch die östlich des Mühlgrabens seit vielen Jahren vorhandene Wohnhaureihe mit Gartengrünbestand, ist der Standort des geplanten Verbrauchermarktes dermaßen deutlich gegen seine unmittelbare Umgebung abgeschirmt, daß z.B. keinerlei räumlich wahrnehmbare Beziehungen zu den Überresten der rd. 150 Meter entfernt liegenden Wasserburganlage bestehen.

Aus Richtung der Bundesstraße würde rein optisch der, durch die geplante Baumaßnahme im Norden des Bebauungsplangeltungsbereiches verbleibende, Blickwinkel auf die Wasserburganlagenreste aus der ersten Hälfte des 13. Jahrhunderts, gegenüber der jetzigen Situation, ohnehin nur um einen winzigen Sektor eingeschränkt sein.

Darauf kommt es infolge der vorhandenen dichten Eingrünung aber garnicht an.

Von viel weittragenderer und ausschlaggebender Bedeutung bei der baudenkmalpflegerischen Würdigung der alten Wasserburganlage ist vielmehr, daß sowohl die erschließungsmäßige als auch die bauliche Einbindung des "Kulturdenkmals" in den Altstadtbereich von Rodenberg allein aus der Zugänglichkeitsrichtung zur Burgruine, nämlich von Süden her, aus der Altstadt kommend, zu verstehen und zu bewerten ist.

Von hier aus fängt sich der Blick über die Wasserburganlage hinweg im Nordwesten an der Wohnhausreihe mit ihren Gärten, an den baumbestandenen Grünflächen mit dem dahinterliegenden dichten Baum- und Strauchbewuchs des Mühlgrabens, an den Grünflächen im Norden und Nordosten (bestanden mit einem großen Wildrosenrondell) und an den Hausgärten im Osten.

Das Wasser des im Nordwesten verlaufenden Mühlgrabens ist nicht erkennbar. Die an seinem Rande vorhandene Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern bildet, in Verbindung mit den vorgelagerten Einzelbäumen, eine so dichte Grünzone, daß auf diese Weise bereits heute der Einblick in den nördlichen Teil des Bebauungsplangeltungsbereiches und in das dahinterliegende Wohngebiet der Stadt Rodenberg völlig verdeckt wird.

Unter diesen Umständen bleiben die, in unmittelbarer Beziehung zum Wassergraben und zur allseits baubestanden Burgwallanlage (mit seinem 2 Meter breiten Rundumweg aus Bitu- Kies) vorhandenen Grünflächen -wie das auch im wirksamen Flächennutzungsplan nicht anders vorgesehen ist- als natürliche Kulisse unverändert und ohne jegliche Beeinträchtigung in ihrer bisherigen Nutzungsform erhalten.

Dabei soll nicht verkannt werden, daß die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes in der Nähe der Rodenberger Burgruine formell nicht unbedingt wünschenswert erscheinen mag.

Aufgrund der in ausreichend breiter und dichter Form vorhandenen Grünabschirmung befürchtet der Rat der Stadt Rodenberg jedoch keine wesentlichen Beeinträchtigungen in denkmalpflegerischer Hinsicht.

Alternativlösungen, um die sich die Stadt auch, und zum wiederholten Male, bemüht hat, können nicht in Betracht gezogen werden.

Da die Samtgemeinde Rodenberg indessen aufgrund der raumordnerischen Vorgaben grundsätzlich verpflichtet ist, die z.Zt. nachweislich unzureichende allgemeine, tägliche Grundversorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln sicherzustellen, bleibt ihr, gegenüber der in Absatz 2 der Stellungnahme der Bezirksregierung enthaltenen, nicht tatsächengerechten Behauptung, nach sorgfältiger Berücksichtigung aller städtebaulichen Voraussetzungen in Rodenberg, nach Gegenüberstellung der Entwicklungsnotwendigkeiten mit den historisch gewachsenen Gegebenheiten und nach gebührender Würdigung der landschaftlichen Belange, nur die Wahl, die Errichtung eines Verbrauchermarktes nördlich des ehemaligen Krankenhauses, innerhalb des durch Grün dicht abgeschirmten 0,8 ha großen Bereiches vorzusehen.

Aus diesen Zusammenhängen und unter Einkalkulierung der Zwangslage der Samtgemeinde hinsichtlich der Sicherstellung der allgemeinen, täglichen Grundversorgung der Bevölkerung, werden die aus denkmalpflegerischer Sicht geäußerten Bedenken als nachrangig eingestuft und zurückgewiesen.

2. Bedenken und Anregungen Landkreis Schaumburg
Planungsamt
vom 17.07.1985

1. Die bisher vorgebrachten Bedenken des Amtes für Naturschutz und Regionalplanung seien weiterhin zu berücksichtigen.

2. Alle Stellungnahmen der Ämter des Landkreises gemäß § 2 (5) und § 2a (6) BBauG seien in die Beratung einzubeziehen, abzuwägen und das hierbei erlangte Ergebnis bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.
3. Es sei davon auszugehen, daß positive Stellungnahmen der Industrie- und Handelskammer vorliegen.
(Nr. 75.4.5 VV-BBauG).

Außerdem werde davon ausgegangen, daß die mit Schreiben vom 28.05.1985 vorgebrachte Anregung zur Berichtigung des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan berücksichtigt wurde. Hiernach war zu verdeutlichen, daß ein Gebäudekomplex, bestehend aus mehreren Läden von insgesamt ca 2.500 qm Geschoßfläche errichtet werden würde.

Entscheidung :

zu 1

Vom Amt für Naturschutz und Regionalplanung wurden Stellungnahmen gemäß § 2 (5) BBauG abgegeben am : 6.02.85 (zum 1. Durchgang) und am 24.06.85 (zum 2. Durchgang mit geändertem Bebauungsplanentwurf).

Trotz wesentlicher Revidierung der anfänglichen Beurteilung aus regionalplanerischer Sicht im 2. Durchgang, die zur Zurücknahme der zuerst geäußerten Bedenken führte, sollen sämtliche bisherigen Äußerungen für die öffentliche Auslegung als "Bedenken und Anregungen" gemäß § 2a (6) BBauG bestehen bleiben.

Diese gedankenlose, sachlich und materiell nicht zu rechtfertigende Haltung des Amtes für Naturschutz und Landschaftspflege wird vom Rat der Stadt Rodenberg, weil sie eine eklatante Verletzung der Sorgfaltspflicht darstellt, ausdrücklich mißbilligt.

Da im übrigen lediglich eine Wiederholung der bisherigen Stellungnahmen gemäß § 2 (5) BBauG als Bedenken und Anregungen nach § 2a (6) BBauG vorgetragen wird, gelten hierzu wortgleich :

- a) die vorgenommenen Abwägungsentscheidungen und zur Verdeutlichung sinngemäß
- b) auch die Abwägungsentscheidungen zu den Bedenken und Anregungen Nr. 1, aus denkmalpflegerischer Sicht.

zu 2

Aus den getroffenen Abwägungsentscheidungen geht hervor, daß bei allen Verfahrensschritten sämtliche Stel-

lungnahmen der Ämter des Landkreises der Abwägung unterzogen und bei der Fortsetzung der Planung berücksichtigt wurden.

zu 3

Die positive Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer (9.04.85) und die der Handwerkskammer (28.02. und 3.07.85) liegen vor.

Nr. 75.4.5 der VV-BBauG besagt, daß bei der Zulassung von Einzelhandels- Großprojekten eine Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer und der Handwerkskammer einzuholen ist, bzw. welche Aussagen diese Stellungnahmen dann jeweils enthalten sollen.

Die angeführte Stellungnahme vom 28.05.85 gehört nicht zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 "Allee", sondern zur überarbeiteten Entwurfsfassung (2. Beteiligung) der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Blatt 3 des hierzu gehörigen Erläuterungsberichtes macht deutlich, daß im nördlichen Teil des Änderungsgebietes (b) die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes mit maximal 1.500 qm Geschoßfläche, nebst weiteren Läden, erlaubt sein soll, die ihrerseits nur im Rahmen des Zulässigkeitskataloges errichtet werden dürfen, wobei der in der Parallelaufstellung befindliche Bebauungsplan höchstens 2.500 qm Geschoßfläche für Einzelhandelsbetriebe vorsehen werde, so daß eine Entwicklung zum "Einkaufszentrum" ausgeschlossen sei.

Insgesamt wird die nach § 2a (6) BBauG abgegebene Stellungnahme des Landkreises berücksichtigt.

3. Bedenken und Anregungen der Gemeinde Bad Nenndorf vom 17.07.1985

Zur ersten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Allee" erhob die Gemeinde Bad Nenndorf unter dem 21.02.1985, im Verfahren gemäß § 2 (5) BBauG, Bedenken, die der Rat der Stadt Rodenberg in seiner Abwägungsentcheidung hierzu zurückwies.

Zu der, mit einem wesentlich geänderten Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommenen, 2. Beteiligung gemäß § 2 (5) BBauG liegt von Seiten der Nachbargemeinde keine Äußerung vor, so daß die Stadt Rodenberg gemäß § 2 Absatz 5, Satz 3 des BBauG davon ausgehen konnte, daß die von der Gemeinde Bad Nenndorf für wichtig gehaltenen Belange durch diese Fassung des verbindlichen Bauleitplanes nicht mehr berührt werden.

Nun macht jedoch die Gemeinde Bad Nenndorf, unter Hinweis auf die Stellungnahme vom 21.02.1985, darauf aufmerksam, daß der Verwaltungsausschuß am 19.06.1985 einstimmig folgenden Beschluß gefaßt hat :

"Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Bad Nenndorf erhebt aus Gründen des Raumordnungsprogramms Bedenken gegen die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Allee" in Rodenberg".

Hierzu folgt auf insgesamt acht DIN A 4 Seiten eine ausführliche Begründung, die zur Ermöglichung einer vollständigen und sachgerechten Würdigung, der Abwägungsentscheidung des Rates der Stadt Rodenberg im Originaltext und auf den Geschäftsbögen der Gemeinde Bad Nenndorf vorangestellt wird.

Es folgen

Seite 8 bis Seite 15

Bedenken und Anregungen
der Gemeinde Bad Nenndorf
gemäß § 2a Absatz 6 BBauG

in der Originalfassung



GEMEINDE BAD NENNDORF

DER GEMEINDEDIREKTOR

8

Gemeinde Bad Nenndorf · Rodenberger Allee 13 · 3052 Bad Nenndorf

3052 Bad Nenndorf,

17. JULI 1985

Stadt Rodenberg

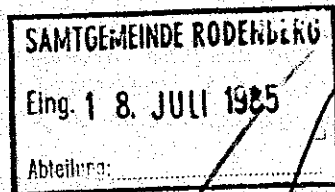
Aktenzeichen: 60 Bz/Wä

Sachbearbeiter:

Fernsprecher:

Sammelnummer (0 57 23) 206/ 704-31

3054 Rodenberg



Zeichen:

Ihr Schreiben vom:

Abstimmung von Bauleitplänen benachbarter Gemeinden;
beabsichtigte Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 23 "Allee" in Rodenberg
Mein Schreiben vom 21.02.1985
Ihr Schreiben vom 10.06.1985

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Bad Nenndorf hat am 19.06.1985 in dem o. a. Beteiligungsverfahren einstimmig folgenden Beschluß gefaßt:

"Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Bad Nenndorf erhebt aus Gründen des Raumordnungsprogramms Bedenken gegen die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Allee" in Rodenberg"

Begründung

Nach dem "Regionalen Raumordnungsprogramm" hat Bad Nenndorf die Funktion eines Mittelzentrums, die Samtgemeinde Rodenberg die eines Nebenzentrums. Bei der Schaffung von zentralen Einrichtungen hat das Mittelzentrum grundsätzlich Vorrang vor den ihm zugeordneten Nebenzentren.

Das Raumordnungsprogramm enthält - auszugsweise - folgenden Text:

"IV. Wirtschaftsentwicklung

A. Gewerbliche Wirtschaft, Handel und Dienstleistungen

7.

Dabei ist zu berücksichtigen, daß sich ein ausreichendes Angebot an Erwerbs- und Versorgungsmöglichkeiten in der erforderlichen Vielfalt nur durch Konzentration auf geeignete Standorte unter Ausnutzung der dort bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen schaffen läßt. Hierfür kommen vornehmlich die Städte Stadthagen, Bückeburg und auch die Bädergemeinde Bad Nenndorf sowie außerhalb des Schwerpunktraumes die Stadt Rinteln in Betracht. Für Bad Nenndorf soll die derzeitige Monostruktur durch Ansiedlung umweltfreundlicher Gewerbebetriebe langfristig abgebaut werden.

10. Arbeitsstätten im Bereich "Handel und Dienstleistungen" sollen in den Zentralen Orten, vorrangig in den Mittelzentren Stadthagen, Bückeberg, Rinteln und Bad Nenndorf konzentriert werden."

Für Bad Nenndorf ist die konsequente Einhaltung dieser Vorgaben von existentieller Bedeutung. Mit dem Bau eines Verbrauchermarktes an der Ortsrandlage Rodenbergs und direkten Kurverbindungen über die B 65 zu einem dichten Wohngebiet Bad Nenndorfs werden Käuferschichten aus Bad Nenndorf abgezogen. Die Folge ist, daß Einzelhandelsbetriebe schließen müssen. Eine solche Negativentwicklung würde auch bald den Kernbereich erfassen, der unter dem Aspekt der Kurfunktion des Ortes zu sehen ist. Gerade dieser Bereich muß eine lebendige Infrastruktur vorhalten, sonst verliert er an Interesse. Für Kurgäste müssen kleinere Fachgeschäfte vorgehalten werden, die eine Bindewirkung durch Interesse des Beschauers erzielen.

Die Bauleitplanung der Gemeinde Bad Nenndorf berücksichtigt den Vorhalt notwendiger, lebensfähiger Einzelhandelseinrichtungen.

Der geplante Verbrauchermarkt an der Peripherie Rodenbergs steht den existenziell notwendigen Einrichtungen der Nachbargemeinde im starken Maße gefährdend entgegen. Es wird erfahrungsgemäß eine Sogwirkung erzeugt, durch die ein Teil der Stammkunden einheimische Läden, die durchaus der Konkurrenz ausgesetzt sind, zum Verbrauchermarkt abwandert.

Einige vorhandene Läden, die ihren Betrieb seit Rückgang der Kurgastzahlen nur unter Schwierigkeiten betreiben konnten, müßten schließen. Damit würde sich die Lebensqualität des Kurortes laufend erniedern und ein Attraktivitätsverfall schließlich eintreten.

Die aktuelle Bauleitplanung der Stadt Rodenberg widerspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Die Planungen der Stadt Rodenberg zum Bau eines Verbrauchermarktes stützen sich nicht auf realistische Berechnungen. Die Marktanalyse als Grundlage und Rechtfertigung der beabsichtigten Planung ist zu korrigieren in bezug auf

- a) ein überschätztes einzelhandelsrelevantes Konsumpotential,
- b) eine falsch eingeschätzte zukünftige Kaufkraftbindungsquote 1990,
- c) extrem überschätzte Kaufkraftabflüsse sowohl 1984 als auch 1990,
- d) zu gering eingeschätzte Wirkung eines "Neuen Einkaufszentrums" nach Umsatzpotential und Kundenstromauswirkungen.

Im einzelnen wird dies wie folgt begründet:

Einzelhandelsumsatz

Der Umsatz in der SG mit 42 Mio. DM pro Jahr ist nicht zu widerlegen. Allerdings fehlt eine Differenzierung nach periodischen und aperiodischen Umsätzen.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Das mit 79,7 Mio. DM angegebene Konsumpotential für den Einzelhandel ist falsch. Die angegebene Kaufkraft mit 7 % unter BRD-Durchschnitt ist falsch. Die sich daraus entwickelnde Bindungsziffer von 92,7 Mio. DM für 1990 ist falsch.

Gegeben ist richtig:

Der Raum Rodenberg verfügt z.Z. über ca. 13.000 Einwohner. Die GFK

gibt für den LK Schaumburg eine regionale Kaufkraftzahl von 88,1 % (1983) an, d.h., gemessen am Bundesdurchschnitt von 6.033,00 DM/pro Person/pro Jahr hier 5.315,00 DM. Das sind nicht 7 %, sondern 11,9 % unter BRD-Durchschnitt. Damit stehen als einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Potential EKP) nicht 79,7 Mio. DM/Jahr, sondern max. 69,1 Mio. DM/Jahr zur Verteilung zur Verfügung.

Würde man den Angaben der Begründung des B-Planentwurfes glauben, so läge dieses Potential um ca. 14 % über dem BRD-Durchschnitt!

Die EW-Prognose für 1990 ist zu hoch angesetzt. Die SG hat in den letzten 5 Jahren ihre Einwohnerzahl noch nicht einmal halten können. Es gibt keine Anzeichen dafür, daß in den nächsten 5 Jahren eine Zunahme von +450 EW überhaupt erwartet werden kann, da aufgrund der Bevölkerungsstruktur dieser Zuwachs allein aus einer von außen her kommenden Zuwanderung von ca. 800 Personen stammen müßte. Hinter diesen Zahlen würde sich nämlich ein Wohnungsbauprogramm von mindestens 130 Neubauten verbergen. Angemessen erscheint vielleicht eine EW-Zahl von max. 13.200 EW im Jahre 1990.

Die Prognose auf Seite 7 (3. Absatz der Begründung) zur Steigerung der Kaufkraft um 16,3 % bis 1990 ist überhöht.

Nimmt man eine Steigerung des EKP pro EW um 8 % bis 1990 als realistisch an, würde der Betrag für die SG Rodenberg dann wahrscheinlich bei 5.740,00 DM/EW liegen.

Für die SG Rodenberg bedeutet dies:

	einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. DM pro Jahr
<u>1984</u>	
nach Begründung	79,7
tatsächlich:	
13.000 x 5.315,00 DM	69,1
<u>1990</u>	
nach Begründung Seite 7	92,7
wahrscheinlich:	
13.200 x 5.740,00 DM	75,7

Die wahrscheinliche Steigerungsrate liegt bei 0,96 %.

Die angegebenen Kaufkraftabflüsse sind von hier nicht zu kontrollieren. Die Aussagen auf Seite 8 der Begründung bedeuten:

	Kaufkraftbindung = Umsatz in der Innenstadt	in der sonstigen SG
Zone 1	14,1 Mio. DM	0,8 Mio. DM
Zone 2	5,3 Mio. DM	21,8 Mio. DM
	<hr/>	<hr/>
	19,4 Mio. DM	22,6 Mio. DM
	Summe	42,0 Mio. DM

Mit realistischen Zahlen fließen vom Potential (69,1 Mio. DM) also 27,1 Mio. DM oder 39,2 % heute nach außerhalb ab.

Nimmt man die Verteilung in der Begründung an:

	aus Bereich Innenstadt	aus sonstiger Samtgemeinde
	in %	
in:		
1. Verbrauchermärkte	31	34
2. Märkte in der Nachbarschaft	32	29
3. Hannover	37	37
so ergibt sich zusammengefaßt in Mio. DM		
	Summe 12,5	Summe 14,6
1.	3,9	5,0
2.	4,0	4,2
3.	4,6	5,4

Außer Hannover sind die Einkaufsziele in der größeren Umgebung mit folgenden Kaufkraftsummen beteiligt:

Verbrauchermärkte	8,9 Mio. DM
Märkte in der Umgebung	8,2 Mio. DM
	<hr/>
	17,1 Mio. DM

Würde nun überhaupt keine Änderung beabsichtigt sein, so lauten die Zahlen für 1990:

Kaufkraftpotential	75,7 Mio. DM	
Kaufkraftabfluß	39,2 %	= 29,7 Mio. DM
in Verbrauchermärkte	32,8 %	= 9,7 Mio. DM
in Märkte der Umgebung	30,2 %	= 9,0 Mio. DM
		<hr/>
		18,7 Mio. DM
	eine Steigerung zu heute um	1,6 Mio. DM
	oder	0,9 %

Versteht man Seite 8 (3. Absatz der Begründung) richtig, so ist das Ziel der Planung

Ansiedlung von Verkaufsflächen zur Reduzierung des Kaufkraftabflusses um 8 %

d. h. in Zahlen:

- 5 -

in Mio. DM/pro Jahr

Kaufkraftverlust 1984 (39,2 %)	=	27,1
Zurückholung von verlorener Kaufkraft = Umsatz im neuen Center 1990		6,1

Es ist zu beweisen, daß diese Umsatzerwartung für die Betriebe im B-Plan - wie angegeben - falsch ist und der beabsichtigte Effekt der Reduzierung von Abflüssen wesentlich höher sein muß.

Da andere Daten nicht vorliegen, kann man mit BRD-Durchschnitt ermitteln:

Minimalmarkt mit 1.000 m² Verkaufsfläche

60 % Food	= 600 m ² à 6.900,-- DM	4,14 Mio. DM
40 % Non Food	= 400 m ² à 5.400,-- DM	2,16 Mio. DM

Discountladen mit 400 m² Verkaufsfläche

100 % Food		2,16 Mio. DM
------------	--	--------------

3 Einzelläden, Cafeteria mit ca. 500 m²
Verkaufsfläche ca. 3.800,-- DM/m²

1,90 Mio. DM

zusammen 10,36 Mio. DM

Eine Umsatzerwartung von 11-12 Mio. DM ist wahrscheinlich.

Dies zeigt bereits bei der kleinen Marktgröße die Agressivität der Einrichtung.

Eine Abschöpfung bis 12 Mio. DM pro Jahr stellt einen erheblichen Eingriff in das vorhandene Gefüge dar und erreicht 70 % der heute abfließenden Kaufkraft in Märkte und Verbrauchermärkte der näheren Umgebung, vorrangig Bad Nenndorf. Dabei ist aber der Anziehungseffekt des Marktes für neue Käuferschichten gerade wegen der Lage zu Bad Nenndorf zu beachten.

Auch die Auswirkungen auf den Straßenverkehr sind erheblich.

Bei einem Einkaufsbetrag pro Kunde im Schnitt von 65,-- DM und rd. 300 Öffnungstagen bedeuten dies

560 - 610 Kunden pro Tag

90 % davon werden motorisiert einkaufen, d.h.

500 - 550 PKW oder
ca. 1.000 Kfz-Bewegungen pro Tag oder
5-maliger Stellplatzumschlag pro Tag.

Gemessen an der Verkehrslage bedeutet dies wahrscheinlich 200 - 300 Kfz/10 Std. Mehrbelastung des Knotenpunktes Rodenberger Allee/B 65.

Damit sind die tatsächlich realisierbaren Umsatzbindungen bereits als regional bedeutsam und das bisherige Zentralitätsgefüge erheblich berührend begründet.

Bei maximaler Ausnutzung der städtebaulichen Werte im Entwurf kommt hinzu, daß wesentlich mehr als die bisher genannten Geschößflächen realisiert werden können. Einschl. einer Obergeschoßnutzung, die in keinem Vollgeschoß stattfindet, wären bis zu ca. 3.200 m² Geschößfläche rechnerisch möglich, was handelsnutzungsmäßig einer

Verkaufsfläche von ca. 2.400 m²

entspricht.

In Kenntnis dieser Fakten erscheint es völlig ausgeschlossen, die in der Begründung dargestellten Auswirkungen als für ein MI-Gebiet noch typisch einzustufen.

Unabhängig von den Unternehmensformen entsteht hier ein Handelsobjekt mit Auswirkungen im Sinne der Regelvermutung des § 11 (3) BauNVO.

Für die Gemeinde Bad Nenndorf ist es dabei ohne Belang, wie die genauere Art der baulichen Nutzung richtigerweise festgesetzt wird, ob Ladengebiet oder Einkaufszentrum, entscheidend bleibt der Sondergebietstypus mit den vorangestellten regional nicht akzeptierbaren Auswirkungen.

Neben diesen Gesichtspunkten gibt die kritische Prüfung der Begründung des Bauungsplanentwurfes Anlaß zu weiteren Bemerkungen:

Auf Seite 3, 1. Absatz wird der Eindruck erweckt, daß der Nachweis von "ausgeglichenen Versorgungsstrukturen" im übergemeindlichen Sinne Gegenstand der GfK-Untersuchung war. Bisher fehlen aber jegliche Aussagen zu diesen über den Raum Rodenberg hinausgehenden Informationen. Stattdessen muß der Eindruck vorherrschen, wie aus dem nachfolgenden Begründungstext erkennbar, daß ein ganz anderer methodischer Ansatz gewählt ist, der den Raum der SG Rodenberg wie eine "Insel" sieht und daraus fälschlicherweise eine Ausgeglichenheit ableitet. Denn auch die zitierte IHK bezieht ihre kritischen Bemerkungen zu den grundlegenden Strukturveränderungen im Einzelhandel (Existenzgefährdungen - Existenzverluste) zunächst ausschließlich auf die SG Rodenberg.

Es wird noch nachzuweisen sein, daß hier erhebliche Mängel der Begründung bestehen, wobei selbst auf Seite 4 vorletzter Absatz zugegeben wird, daß überörtliche Auswirkungen zu erwarten sein werden, ohne sie näher zu quantifizieren.

Ein weiterer grundsätzlicher Mangel liegt in der fehlenden Deckungsgleichheit zwischen vorgesehenen Nutzungsgrößen und planungsrechtlichen Festsetzungen. Aus der Entwurfsbegründung (Seite 3, 6. Absatz) und dem Beiplan zum B-Plan scheint ein bereits vollständig vorhandenes Baukonzept durchzuscheinen, mit der Staffelung verschiedener Verkaufsflächenangebote und Baukörpergestaltungen.

Der B-Plan enthält

- wesentlich größere überbaubare Flächen,
- keinerlei Begrenzungen von Geschößflächennutzungen
- oder Nutzungsdifferenzierungen.

Die gewerberechtliche Unternehmensform spielt hierbei überhaupt keine Rolle.

Diese unzulässige Verquickung von kaufmännischen Nutzungsabsichten und planerischen Festsetzungen führt auf Seite 4 oben zu einer weiteren Fehleinschätzung.

Die regionale Attraktivität eines Verbrauchermarktes mit verschiedenen Unternehmensformen unter einem Dach hängt nicht von theoretisch ermittelten Konsumpotentialabflüssen und deren gewünschten Rückgewinnung ab, sondern von Standortfaktoren der schnellen motorisierten Erreichbarkeit, der Warengruppenangebote und der Preisgefüge.

Auch ist zu berücksichtigen, daß trotz der nun reduzierten Zahl der Vollgeschosse auch Baukörper entstehen können, die erheblich mehr Geschosfläche enthalten können, als durch die örtliche Bauvorschrift auf Anrieb erkennbar. Berücksichtigt man das Topografiegefälle nach Blatt 14 Schnitt a, so können über vorhandenem Gelände Baukörper bis zur OK mit einer Höhe von bis 8,00 m entstehen.

Insoweit muß die Verkaufsflächenargumentation des B-Planes bezweifelt werden.

Aus der Analyse der Umsatzerwartungen wird die "Regelvermutung" des § 11 (3) BauVNO bestätigt. Die Stellungnahme der IHK ist insoweit inhaltlich zu bezweifeln. Bei der Frage des Stellplatzbedarfes (Seite 5, 3. Absatz) wird der RdErl. des MS vom 27.07.1979 mit den Werten gem. Ziff. 3.3. für Verkaufsstätten gem. § 11 (3) BauVNO zugrunde gelegt, die ebenfalls gegen die Annahme eines MI-Gebietes spricht. Bei der Stellplatzsituation für den Nordteil des B-Planes ergeben sich erhebliche Unklarheiten:

- auf Seite 2, 8. Absatz werden 100 Plätze benötigt
- im Erläuterungsplan werden 90 Plätze angegeben
- nach RdErl. des MS sind aber tatsächlich erforderlich, benutzt man die Gliederung der Betriebe:

für Minimalmarkt	73 Plätze
für Discount	20 Plätze
für Einzelläden	6 Plätze
für Cafeteria	4 Plätze
	<hr/>
	103 Plätze

für Bedienstete und Angestellte	ca. 15 Plätze
für Andienungsverkehr (Klein-LKW etc.)	ca. 10 Plätze
	<hr/>

gesamt 128 Plätze

zusätzlich LKW-Andienungsplätze in unbekannter Größe.

Die Frage der Stellplatzzahl ist von großer Bedeutung für die Verkehrsmengenzuordnung.

Insgesamt ist festzustellen:

1. Die angestrebte Geschosßfläche ist nur in einem Gebietstyp gem. § 11 BauNVO "Sondergebiet" bzw. Kerngebiet zulässig. Ein solches Gebiet ist dem Mittelzentrum vorbehalten. Die der Begründung zugrundegelegte Untersuchung ist fehlerhaft.
2. Das Vorhaben steht im Widerspruch zur Ausweisung auch deshalb, weil es monofunktional und nicht - wie notwendig - mischfunktional ausgerichtet ist.
3. Da jegliche Verkaufsflächenlimitierungen fehlen, ist die dargelegte "kleine Maßnahme" nicht das Ziel der Planung.
4. Die Gesamtauswirkungen der Festsetzung führen zu Änderungen der Versorgungsstruktur im Umland, ohne daß sie untersucht wurden.
5. Die zusätzlichen Belastungen des Verkehrsknotens B 65/Rodenberger Allee wurden nicht untersucht. Mit einem "Mehr" von 200 bis 300 Kfz pro 10 Stunden ist zu rechnen. Die soeben ausgebaute Kreuzung wäre schon wieder überlastet.
6. Die Auswirkungen von Planmaßnahmen führen zu Schwächungen der mittelzentralen Dienstleistungsfunktionen.


Die Gemeinde Bad Nenndorf kann der beabsichtigten Bauleitplanung der Stadt Rodenberg deshalb nicht zustimmen.

Nach § 2 (4) BBauG sollen die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abgestimmt werden. Inhaltlich genügt ein Bebauungsplan dieser Abstimmungspflicht, wenn die möglichen Belastungen, die von ihm ausgehen können, die Grenzen des der benachbarten Gemeinde Zumutbaren nicht überschreiten.

Diese Zumutbarkeitsgrenzen werden hier überschritten.

Die Bauleitplanung ist deshalb nicht abgestimmt.

Sollte der Entwurf in der vorhandenen Form als Satzung beschlossen werden, werde ich den B-Plan unter Normankontrolle stellen.


Möllmann

Entscheidung :

Infolge des Hinweises auf die am 21.02.1985 gemäß § 2 (5) BBauG abgegebene Stellungnahme wird auch die hierzu getroffene Abwägungsentscheidung aufrechterhalten.

Die zum gegenwärtigen Verfahrensschritt gemäß § 2a (6) BBauG vorgebrachten Bedenken und Anregungen mögen zwar aus Gesichtspunkten der konkurrierenden Gemeindeentwicklung verständlich klingen, mit raumordnerischen Vorgaben (älteren Datums) sind sie jedoch nicht zu begründen.

Auf garkeinen Fall ist die konsequente Einhaltung dieser Vorgaben -zum offensichtlichen Nachteil für Rodenberg- für Bad Nenndorf von existentieller Bedeutung.

Daß einige (Lebensmittel) Läden, die ihren Betrieb seit Rückgang der Kurgastzahlen nur unter Schwierigkeiten aufrechterhalten konnten, schließen müßten, womit sich die Lebensqualität des Kurortes laufend verringern und schließlich ein Attraktivitätsverfall eintreten würde, ist schlichtweg falsch.

Tatsache ist

- 1.) daß die Kurgastzahlen seit 1985 wieder eine steigende Tendenz aufweisen. Sie haben sich -gegenüber dem vergleichbaren Vorjahresraum- um 20 % erhöht,
- 2.) daß von der Gemeinde Bad Nenndorf schon seit geraumer Zeit vehement die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Gesamtfläche von über 1.000 qm betrieben wird.

Sodann steht in Kürze im Zentrum von Bad Nenndorf die Errichtung eines Supermarktes mit einer Gesamtnutzfläche von 1.500 qm bevor, und das, obgleich in der Gemeinde bereits sieben vergleichbar große Lebensmittelmärkte vorhanden sind.

Wenn also die Sorge der Gemeinde Bad Nenndorf um ihre angeblich existenzbedrohten Lebensmittelläden überhaupt ernst genommen werden soll, müßte sie doch vor allen Dingen danach trachten, neue Objekte im eigenen Zuständigkeitsbereich zu vermeiden, anstatt sie -wie zu beobachten ist- zu fördern.

Unter raumordnerischen Gesichtspunkten hat die Gemeinde Bad Nenndorf als Mittelzentrum keineswegs allein die Aufgabe, vorrangig die Lebensmittelversorgung sicherzustellen.

Bad Nenndorf, dem Sitz des Staatsbades, wurde die Mittelzentrumsfunktion ohne Verflechtungsbereich zugewiesen.

Nach dem Landesraumordnungsprogramm vom 1.06.1982, Teil I, Abschnitt B 1.3 (Zentralörtliche Gliederung) haben Mittelzentren die Aufgabe zur Deckung des gehobenen Bedarfes, während die Grundzentren den allgemeinen, täglichen Grundbedarf sicherzustellen haben.

Aber selbst dann, wenn für Bad Nenndorf die Mittelzentrumsfunktion mit Verflechtungsbereich bestünde, wären hieraus noch keine Versorgungsansprüche herzuleiten, weil die speziell zugewiesene Aufgabe zur Deckung des gehobenen Bedarfs durch die in Rodenberg beabsichtigte Maßnahme in keiner Weise berührt werden würde.

Der Rat der Stadt Rodenberg hält es im übrigen für unangebracht, daß die Gemeinde Bad Nenndorf sowohl die Daten aus dem Gutachten der Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg, (die in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen wurden) als auch die positive Stellungnahme der zuständigen Fachbehörde, der Industrie- und Handelskammer Hannover, in Zweifel zieht.

Immerhin handelt es sich hierbei um das aktuellste Zahlenmaterial aus dem Jahre 1984 und schließlich gilt die GfK Nürnberg, als Verfasserin des Gutachtens, als die "erste Adresse" zur kompetenten Situationsbeurteilung.

Auch der im Gutachten prognostizierte Bevölkerungszuwachs entspricht der Realität, weil allein schon die Wohnbaugebiete "Südhang" in Lauenau (225 Personen) und "Auf der Kammer" in Rodenberg (Entwicklungsstufe "A" und "B" zusammen rd. 200 Personen) einen relativ raschen Anstieg der Bevölkerungszahl mit sich gebracht haben und weiterhin mit sich bringen werden.

Mit den auf Seite 2 vorgetragenen Bedenken zieht die Gemeinde Bad Nenndorf die Berechnungen zum Kaufkraftpotential, zur Kaufkraftbindung, zu den Kaufkraftabflüssen und zur Wirkung des geplanten Vorhabens in Zweifel und begründet dies mit den ihr zu Gebote stehenden Werten (älteren Datums).

Bedeutung besitzt in diesem Zusammenhang jedoch nur die Frage, wie hoch das Kaufkraftpotential in Rodenberg anzusetzen ist.

Hierzu gilt folgendes :

Die Gemeinde Bad Nenndorf nimmt die allgemeine Kaufkraftbindung mit 42 Mio DM an.

Das entspricht der Begründung zum Bebauungsplanentwurf.

Weil die Gemeinde Bad Nenndorf die Darstellung des Kaufkraftabflusses als fehlerhaft bezeichnet, muß zunächst einmal klargestellt werden, daß sich der Kaufkraftabfluß aus der Differenz zwischen Kaufkraftpotential (also der in Rodenberg vorhandenen Kaufkraft) und der jetzt in Rodenberg gebundenen Kaufkraft ergibt.

Nachdem über die Höhe der Kaufkraftbindung mit 42 Mio DM keine Meinungsverschiedenheit besteht, kommt es dann insbesondere auf die in Rodenberg gebundene Kaufkraft an.

Hierzu bemerkt die Gemeinde Bad Nenndorf auf den Seiten 2 und 3, daß die GfK Nürnberg eine Kaufkraftkennziffer von 88,1 % zugrundelegt.

Der Rat der Stadt Rodenberg kann nicht nachvollziehen, woher die Gemeinde Nenndorf diese Zahl hat.

Die Industrie- und Handelskammer, als kompetente Fachbehörde und die GfK Nürnberg gehen jedenfalls von anderen Kaufkraftkennziffern aus.

Aus dem, den Planungen der Stadt Rodenberg zugrundeliegenden, Gutachten der GfK Nürnberg ist eine Kaufkraftkennziffer von 93 % zu entnehmen. Das Gutachten der GfK Nürnberg datiert vom Mai 1984 und basiert auf Erhebungen, die von April bis Ende Mai 1984 durchgeführt wurden.

Da die Gemeinde Bad Nenndorf ganz offensichtlich Zahlen nach dem Stande von 1983 zugrundelegt, erübrigt sich ein weiteres Eingehen auf die falsch getroffenen Rückschlüsse.

Zur objektiven Beurteilung kann allein von den aktuelleren Werten des GfK- Gutachtens ausgegangen werden.

Insoweit ist die, von der GfK Nürnberg aus dem 84-er Zahlenwerk ermittelte, Kaufkraft von 79,7 Mio DM nicht zu bezweifeln.

Demgegenüber ergeben sich durch die Verwendung der (als überholt anzusehenden) Kaufkraftkennziffer aus dem Jahre 1983 alle weiteren Fehlbeurteilungen.

So beträgt die Kaufkraftbindungsquote nicht, wie von der Gemeinde Bad Nenndorf angegeben, 39,2 % sondern 47 %.

Die Gemeinde Bad Nenndorf läßt sich bei ihren Zahlenangaben nur von der allgemeinen Kaufkraft und den daraus resultierenden Konsequenzen leiten. Sie geht nicht auf die Kaufkraft, die Kaufkraftbindungen und die sich daraus ergebenden Kaufkraftabflüsse im Nahrungs- und

Genußmittelbereich ein, obwohl gerade auf diesem Sektor Geschäfte zur Versorgungsverbesserung angesiedelt werden sollten.

Zur Verdeutlichung dessen ist festzuhalten, daß nach dem Gutachten der GfK Nürnberg allein im Nahrungs- und Genußmittelbereich ein Kaufkraftpotential von 35 Mio DM, bezogen auf die 84-er Grunddaten, besteht. Für diesen Lebensmittelbereich beträgt die Kaufkraftbindung lediglich 21,3 Mio DM, so daß insgesamt 14,2 Mio DM nach außerhalb abfließen. Das sind 40 % der Kaufkraft im Nahrungs- und Genußmittelbereich.

Vorausgesetzt, der von der Gemeinde Bad Nenndorf angenommene Umsatz von 10 Mio DM im Plangeltungsbereich träge zu, würde noch längst nicht die gesamte Kaufkraft für den Bereich Rodenberg abgeschöpft. Es verblieben immer noch bis zu 4 Mio DM, die auch noch nach Errichtung der Lebensmittelgeschäfte nach außerhalb abfließen würden.

Soweit die Bedenken der Gemeinde Bad Nenndorf mit der voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung begründet werden, gilt folgendes :

Z.Zt. besteht ein Kaufkraftabfluß im Nahrungs- und Genußmittelbereich (ohne Berücksichtigung des geplanten Vorhabens) von über 14 Mio DM auf der Preisbasis 1984.

Tritt die von der Gemeinde Bad Nenndorf angenommene Bevölkerungszunahme bis zum Jahre 1990 auf insgesamt 13.200 Einwohner ein, würde sich der Kaufkraftabfluß (Basis 1984) auf 16 Mio DM erhöhen.

Daraus geht unwiderlegbar hervor, daß selbst dann, wenn die von der Gemeinde Bad Nenndorf verwendeten Zahlen ihre Berechtigung hätten, die Notwendigkeit zur Verbesserung der Versorgung auf dem Sektor des Nahrungs- und Genußmittelbereiches mit Hilfe des geplanten Vorhabens absolut gerechtfertigt ist.

Die von der Gemeinde Bad Nenndorf mit Zahlen ausgestatteten, als erheblich bezeichneten, Auswirkungen auf den Straßenverkehr lassen zweifellos auf eine Mehrbelastung des klassifizierten Straßennetzes schließen, wie das auch von der Industrie- und Handelskammer unter Punkt 2.3, auf Seite 4 der Stellungnahme, im einzelnen verdeutlicht wird.

Dabei kommt die IHK als zuständige Fachbehörde jedoch zu dem Schluß, daß unter den aufgeführten Voraussetzungen wesentliche Auswirkungen auf den Verkehr durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten sind. Demnach tritt auch keine irgendwie geartete Einwirkung auf das Zentralitätsgefüge ein.

Die von der Gemeinde Bad Nenndorf teorethisch angestellte Ermittlung einer möglichen Geschoßfläche von 3.200 qm ist völlig utopisch.

Abgesehen davon, daß allein die festgesetzte Form der überbaubaren Grundstücksfläche nicht die Möglichkeit bietet, einen derart großen Baukörper nach kaufmännisch wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu errichten, geht die Stadt Rodenberg hier von dem, im Erläuterungsplan dargestellten Hochbaukonzept aus, für das lediglich aus bauleitplanerischen und bauordnungsrechtlichen Gründen eine angemessene Bewegungsfreiheit eingeräumt werden soll.

Insoweit ist nicht zu befürchten, daß ein Sondergebietstyp mit regional nicht akzeptierbaren Auswirkungen entsteht.

Die Industrie- und Handelskammer bezieht ihre Aussage zur Auswirkung auf die Versorgung der Bevölkerung unter Punkt 2.1 ihrer Stellungnahme, auf Seite 2, durchaus nicht nur auf den Raum der Samtgemeinde Rodenberg, sondern auch auf das Umland.

Deshalb ist das von der IHK zu diesem Punkt gezogene Fazit als zutreffend anzusehen.

Richtig ist, daß auf Seite 4, vorletzter Absatz, der Entwurfsbegründung nicht "in Zahlen und meßbaren Größen" auf eine, nicht von vornherein auszuschließende, Tangierung von Fragen überörtlicher Regionalplanung und Raumordnung eingegangen wurde.

Darin ist aber noch längst kein erheblicher Mangel der Begründung zu sehen -wie das die Gemeinde Bad Nenndorf nach falscher Interpretation darstellt- denn es wird nicht zugegeben, daß überörtliche Auswirkungen zu erwarten sind, sondern es ist nur die Rede davon, daß diese Fragen nur unwesentlich berührt werden.

Gegenüber der Begründung bzw dem Erläuterungsplan enthält der Bebauungsplan keineswegs unzulässige Verquikungen kaufmännischer Nutzungsabsichten mit planerischen Festsetzungen.

Der (ohne Rechtsverbindlichkeitsanspruch) ausgearbeitete Beiplan ist schließlich nichts weiter, als eine Erläuterung der Begründung, die ihrerseits wiederum nur eine Erklärung der Planungsabsichten darstellt. Verbindliche Festsetzungen trifft allein der Bebauungsplan nach § 9 (1) BBauG durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text.

In diesem Fall wurde die überbaubare Fläche gerade so groß festgesetzt, daß für die bauordnungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens genügend Gebäudeplatzierungsspielraum verbleibt.

Bei der, in der zweiten Entwurfsfassung (anstelle der früheren zweigeschossigen Bauweise) festgesetzten, Eingeschossigkeit und in Anbetracht der dem Rat vor Planungsbeginn zur Entscheidung vorgelegten Entwurfsunterlagen erschien eine besondere Begrenzung der Geschosflächenutzung entbehrlich. Insoweit wurden auch besondere Nutzungsdifferenzierungen für unnötig gehalten.

Es ist sodann verfehlt, aus dem, der Begründung beigelegten, Gelände- Schnitt an drei verschiedenen Stellen Rückschlüsse auf mögliche Gebäudemaximalhöhen ziehen zu wollen. Im übrigen ist die eine Angelegenheit, die nicht der Zuständigkeit der Gemeinde Bad Nenndorf, sondern der bauordnungsrechtlichen Prüfung und Entscheidung unterliegt.

Wenn die Gemeinde Bad Nenndorf, nach der von ihr selbst vorgenommenen Einschätzung der Umsatzerwartungen, möglicherweise auch aus einem Konkurrenzdenken heraus, die "Regelvermutung" des § 11 (3) BauNVO bestätigt zu finden glaubt und deshalb ausdrücklich die Richtigkeit der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer bezweifelt, so ist das -angesichts der seit nunmehr vier Monaten zugängigen, äußerst sachgerecht und nach jüngsten Erkenntnissen, gestützt auf Beweise, formulierten fachspezifischen Äußerung- absolut nicht mehr abwägungsrelevant, sondern nur noch eine "Stilfrage", über die es keine Debatte zu geben braucht.

Die IHK kommt unter Punkt 2.3 (Auswirkungen auf den Verkehr) ihrer Stellungnahme, infolge der aus dem RdErl des MS hervorgehenden von- bis- Werte, auf eine erforderliche Stellplatzzahl von 75 bis 150, was einer insgesamt (einschließlich Zufahrt, Rangierfläche, Abstellfläche für Einkaufswagen) erforderlichen Parkplatzfläche zwischen 1.919 und 3.837 qm gleichzusetzen wäre.

Entscheidungen über das in diesem Fall zu verlangende genaue Ausmaß der Stellplatz Anzahl werden bauordnungsrechtlich -nach exakter Berücksichtigung des zur Baugenehmigung vorgelegten Hochbautentwurfes- getroffen.

Nach alledem entbehren die nochmals zusammengefaßt wiederholten Gesichtspunkte der Gemeinde Bad Nenndorf auf der letzten Seite der "Bedenken und Anregungen" ganz offensichtlich des Wahrheitsgehaltes.

1. Die mit dem Vorhaben angestrebte Erfüllung der Verpflichtung zur Sicherung der allgemeinen, täglichen Grundversorgung der Bevölkerung ist nicht Aufgabe des Mittelzentrums Bad Nenndorf, sondern, aus raumordnerischen Gründen, allein Aufgabe der Samtgemeinde Rodenberg.

2. Im vorstehend genannten Zusammenhang kann das Vorhaben nur den raumordnerischen Verpflichtungen der Samtgemeinde Rodenberg, und nicht denen des Mittelzentrums Bad Nenndorf, gerecht werden.
3. Es besteht weder die Absicht, noch die bauleitplanerische Möglichkeit, über das deutlich aufgezeigte Planungsziel hinauszugehen.
4. Nach Absatz 2.2 (Seite 3) der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer (Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde selbst oder in anderen Bereichen) können normale, wettbewerbsbedingte, Auswirkungen auf den relativ schwach repräsentierten örtlichen Einzelhandel eintreten.

Eine wesentliche Gefahr für den örtlichen Lebensmitteleinzelhandel mit der Folge einer möglichen Gefährdung der Versorgung dürfte in der Samtgemeinde Rodenberg dadurch jedoch nicht zu erwarten sein. Es ist mittelfristig ein Umstrukturierungsprozeß zu erwarten, an den die berechnete Hoffnung geknüpft werden kann, daß durch ihn eine gestärkte, den Möglichkeiten sowie den gestellten Anforderungen des Marktes in der Samtgemeinde angemessenere und spürbar verbesserte Grundversorgung der Bevölkerung entsteht.

5. Hinsichtlich der Straßenverkehrszunahme geht es nicht nur um die zusätzliche Belastung des Straßenverkehrskreuzungspunktes Rodenberger Allee (B 442) und der B 65, zwischen Rodenberg und Bad Nenndorf, sondern um die generellen Auswirkungen, die durch den geplanten Verbrauchermarkt zu erwarten sind.

Hierzu gilt der Sachgehalt der ausführlichen Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer zu den Auswirkungen des Verkehrs unter Punkt 2.3, auf Seite 4.

Bei ihrer Prüfung und Würdigung dieser Belange kommt die Industrie- und Handelskammer zu dem Schluß, daß wesentliche Auswirkungen auf den Verkehr durch den geplanten Verbrauchermarkt nicht zu erwarten sind.

6. Daß die Auswirkungen des geplanten Verbrauchermarktes nicht ursächlich zu Schwächungen der mittelzentralen Dienstleistungsfunktion der Gemeinde Bad Nenndorf führen können, geht aus den, auf den Seiten 16 bis 19 getroffenen, Abwägungsentscheidungen hervor.

Abschließend und unter Berufung auf die positive Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer

tritt der Rat der Stadt Rodenberg dem Vorwurf der Gemeinde Bad Nenndorf entgegen, der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 "Allee" sei nach § 2 Absatz 4 des Bundesbaugesetzes nicht mit der benachbarten Gemeinde abgestimmt.

Die unter dem 17. Juli 1985 geäußerten Bedenken werden deshalb als unbegründet zurückgewiesen.

4. Bedenken und Anregungen der Stadt Stadthagen vom 23.07.1985

Die Samtgemeinde Rodenberg habe die Aufgabe zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs.

Das angestrebte Projekt gehe mit einer Geschoßfläche von über 2.000 qm weit darüber hinaus. Deshalb müsse weiterhin davon ausgegangen werden, daß Auswirkungen auf Einzelhandelsbetriebe der Stadt Stadthagen, die einen größeren Verflechtungsbereich zu versorgen hätten, zu erwarten seien.

Die Stadt Stadthagen teile die Bedenken der Gemeinde Bad Nenndorf vom 27.07.1985 gegen die Marktanalyse.

Eine Ausweisung als Mischgebiet mit der Begründung, daß die vorhandenen Nutzungen dies erfordern, sei nicht einsichtig, da die genannten unterschiedlichen Nutzungen außerhalb des Plangeltungsbereiches bestünden.

Es erscheine erforderlich, aufgrund der zu erwartenden raumbedeutsamen Auswirkungen, für den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festzulegen. Hierzu bestünde Anlaß durch :

1. Die Größe des "Einzelhandelsgroßprojektes",
2. den zu erwartenden Umstrukturierungsprozeß, bei dem vereinzelte Existenzgefährdungen in Kauf genommen würden, und
3. die zu erwartenden Belastungen mit Zu- und Abgangsverkehr (Kunden, Anlieferung) insbesondere nach dem Ausbau der Kreuzung B 442/ K 53.

Dies bedeute eine erhebliche Erhöhung der Schallimmission für das (WR)- Gebiet im Nordosten.

Schließlich erscheine die Regelvermutung des § 11 (3) BauNVO nicht als widerlegt. Es ergebe sich der Eindruck, daß eine Ausweisung als (MI)- Gebiet der eines (SO)- Gebietes nur deshalb vorgezogen werde, damit eine Verdeutlichung der raumbedeutsamen Auswirkungen vermieden werden könne.

Entscheidung :

Die Samtgemeinde Rodenberg ist (auch bei einer späteren Einstufung als Grundzentrum) nach raumordnerischen Vorgaben verpflichtet, die allgemeine, tägliche Grundversorgung der Bevölkerung sicherzustellen.

Die Realisierung der Planung soll dazu die Voraussetzung schaffen. Nach der Stellungnahme der kompetenten Fachbehörde, der Industrie- und Handelskammer Hannover, werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsbetriebe der Stadt Stadthagen zu erwarten sein.

Da die Stadt Stadthagen sich kurzerhand den Bedenken der Gemeinde Bad Nenndorf vom 27.07.1985, die von einer als überholt anzusehenden Beurteilungsbasis ausgehen, anschließt, gilt hierzu gleichermaßen die zu diesen Bedenken getroffene Abwägungsentscheidung.

Bei Bestimmung der Art der baulichen Nutzung finden üblicherweise nicht nur der Bestand innerhalb eines Plangeltungsbereiches, sondern vor allen Dingen die im Umfeld vorhandenen Nutzungen gebührende Berücksichtigung. Genau das ist auch hier geschehen. Auf die ältere Darstellung der Art der baulichen Nutzung im augenblicklich wirksamen Flächennutzungsplan kommt es deshalb nicht allein an.

Die Industrie- und Handelskammer ist bei ihrer Beurteilung dieser Belange jedenfalls auch von den insgesamt örtlich vorhandenen Nutzungsverhältnissen ausgegangen. Von ihr wurde deshalb eine Festsetzung als (SO)- Gebiet überhaupt nicht in Betracht gezogen, weil wesentliche Beeinträchtigungen im Sinne von § 11 (3) der BauNVO durch das geplante Objekt nicht erwartet werden und, auf Grund sämtlicher Beurteilungskriterien das, zu den Einzelhandelsbetrieben zählende, Vorhaben gemäß § 6 (2) Nr. 3 der BauNVO im Mischgebiet grundsätzlich zulässig ist.

In Anbetracht der fachkompetenten Klarstellung durch die Industrie- und Handelskammer und im Hinblick darauf, daß auch der Landkreis Schaumburg, Amt für Regionalplanung, seine ursprünglich geäußerten Bedenken zurückgenommen hat, werden die seitens der Stadt Stadthagen geäußerten Bedenken als unbegründet zurückgewiesen.

5. Bedenken und Anregungen des Straßenbauamtes Hameln vom 23.07.1985

Die in der Stellungnahme vom 24.06.1985 erhobenen Forderungen und Hinweise seien weiterhin zu beachten und zu berücksichtigen.

Entscheidung :

Die in der Stellungnahme vom 24.06.1985 unter den Punkten 1 bis 4 aufgeführten Forderungen und Hinweise werden im Zuge der Erschließung berücksichtigt.

(B) Personen

1. Bedenken und Anregungen von Frau Mary Meierbröker,
Trauns Allee 8
2000 Hamburg 70
vom 26.07.1985

Die während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung, mit Schreiben vom 11.02.1985, geäußerten Bedenken seien durch das Schreiben der Stadt Rodenberg vom 9.05.1985 nicht entkräftet, sie seien erneut vorzubringen.

Sie bezogen sich auf :

1. Standortwahl
2. Höhenfestlegung für Gebäude
3. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Supermarktnutzung
4. Freihaltezone zur Grabenräumung
5. Belästigung durch Anlieferungsverkehr
6. Anregung zur Bebauungsplanänderung
7. Unterbrechung der Anpflanzungsfläche in der Anlieferungszone

Nunmehr seien ergänzend zu den vorgenannten Punkten als Bedenken und Anregungen in das Verfahren einzubringen :

zu Punkt 1

Ogleich aus der Begründung hervorgehe, daß die Industrie- und Handelskammer die Auswirkungen als "nicht wesentlich" einstuft, bestünden Bedenken gegen die Standortwahl in verstärktem Maße. Sie sei -sowohl für die Ortstruktur von Rodenberg als auch für den gesamten Einzelhandel in Rodenberg- bedenklich.

Die Betrachtung des Supermarktes mit angegliederten Gewerbebetrieben erscheine unglaubwürdig und die Rechtfertigung zur Ausweisung eines Mischgebietes bedenklich.

zu Punkt 2

Nach dem Geländeschnitt sei, bei einer Festlegung der Gebäudehöhe auf 5 Meter, teilweise eine Höhe von 9 Metern möglich. Dies bleibe bedenklich, weil die im gleichen Bereich befindlichen Wohnhäuser nur 1/3 dieser Höhe erreichen.

zu Punkt 3

Aus dem Vorgenannten unter Punkt 2 werde deutlich, wo eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung angelegt werden müßte. Bedenklich bleibe eine derartige Abgrenzung, solange sie wegen der Planung des Supermarktes erfolge.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes diene nicht dazu, Bebaubarkeit einseitig zu beschneiden oder zu ermöglichen.

zu Punkt 4

Es sei zu fragen, wie sichergestellt werden soll, daß die "Freihaltezone zur Grabenräumung" nicht auch für den Lieferverkehr genutzt wird.

Die Stadt Rodenberg äußert unter dem 9.05.1985, daß erhebliche Belästigungen von vornherein ausgeschlossen seien. Dies sei weder überzeugend geschrieben, noch lasse es sich aus den Unterlagen ablesen. Darüberhinaus könne das Maß der zu ertragenden Belästigung nicht dargestellt werden. Diese Gegebenheit unterstütze die Bedenken gegen die Anordnung eines Supermarktes.

zu Punkt 5 und 7

Weder aus dem Plan, noch aus der Begründung, gehe überzeugend hervor, daß der Anlieferverkehr zu keinen Belästigungen führe. Unerklärlich bleibe die Unterbrechung des Grünschutzstreifens, allein zur Ermöglichung einer Anlieferungszone für den Supermarkt mit schwerem LKW- Verkehr.

zu Punkt 6

Die vorgenannten Ausführungen seien als Verdeutlichung der Bedenken vom 11.02.1985 aufzufassen, sie gelten während der öffentlichen Auslegung als Bedenken und Anregungen.

Es werde Widerspruch gegen die vorliegende Entwurfsfassung des Bebauungsplanes eingelegt und darüberhinaus davon ausgegangen, daß, falls der Bebauungsplan die Errichtung des Supermarktes ermögliche, die nach dem Baurecht einzuhaltenden Grenzabstände, insbesondere bei großen Gebäudehöhen, gewahrt blieben.

Eine Eingrünung sei entlang der Bundesstraße im Plan nicht verankert und durch das Ausfahrts- Sichtdreieck auch weitgehend unmöglich.

Das eine bereits ausgeführte Verlegung des Rad- und Fußweges entlang der Allee (Schriftwechsel 1982) bereits der Anlage einer Abbiegespur nach Algesdorf und damit den Erfordernissen einer höheren Verkehrsbelastung (Supermarkt) diene, werde aus den jetzt vorliegenden Unterlagen sehr deutlich.

Inwieweit der Ausbau der Kreuzung B 442/ B 65 auch schon vorbereitende Maßnahmen waren, könne ebensowenig übersehen werden, wie die zwar interessanten aber nicht durchsehbaren Ausführungen der Marktanalyse, wie sie aus der Begründung zum Bebauungsplan hervorgehe.

Unerklärlich sei das in der Planzeichenerklärung verwendete Planzeichen Oo "offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge". Es sei mitzuteilen, wo die Berechtigung dieser Festsetzung nachvollziehbar sei.

Warum die vorgenannten Punkte mit dem BBauG nicht vereinbar seien, lasse sich in den einzelnen Fachbehörden einfacher nachvollziehen.

Aus den vorgenannten Gründen werde um Änderung bzw. Neufassung des Bebauungsplanes gebeten.

Entscheidung :

Frau Meierbröker, wohnhaft in Hamburg, ist Eigentümerin des eingeschossigen Hauses Allee 15 b.

Punkt 1

Die vorgetragene Bedenken erscheinen aus eigentumsrechtlichem Interesse an der Standortbestimmung zwar verständlich, sie müssen jedoch aus raumordnerischen und städtebaulichen Gründen zurückgestellt werden weil,

- a) die Samtgemeinde Rodenberg zur Sicherstellung der allgemeinen, täglichen Grundversorgung der Bevölkerung verpflichtet ist und
- b) sich, trotz langer und intensiver Bemühungen, kein anderer Standort im Stadtgebiet von Rodenberg gefunden hat, auf dem die geplante Versorgungseinrichtung im Einvernehmen mit den wesentlich zuständigen Trägern öffentlicher Belange, insbesondere mit dem Straßenbauamt und mit der kompetenten Fachbehörde, der Industrie- und Handelskammer Hannover, realisiert werden kann.

Die verkehrliche Erschließung arbeitet das Straßenbauamt selbst, unter Berücksichtigung von Linksabbiegespuren, so aus, daß keine wesentlichen Störungen des Verkehrsablaufes zu erwarten sein werden.

Auch die Industrie- und Handelskammer ist zu der Feststellung gekommen, daß durch die Errichtung des geplanten Verbrauchermarktes innerhalb des, im Bebauungsplan festgesetzten, Mischgebietes keine wesentlichen Beeinträchtigungen entstehen.

Eine Wertminderung der benachbarten Grün- und Wallanlagen ist von vornherein, infolge des entlang des Mühlgrabens und dahinterliegend vorhandenen dichten Baum- und Strauchbestandes -der jegliche Sichtverbindung unmöglich macht- auszuschließen.

Punkt 2

Gegenüber der ersten Entwurfsfassung, in der der nördliche Teil des Mischgebietes zweigeschossig festgesetzt war, erfolgte durch die Entwurfsänderung eine, als wesentlich anzusehende, Einschränkung auf ein Geschoß.

Gleichzeitig wurde die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche verringert und durch eine "örtliche Bauvorschrift" die Höhe der baulichen Anlagen auf 5 Meter (vorher 10 Meter) begrenzt.

Damit erfolgte im wesentlichen eine Berücksichtigung der früher geäußerten Bedenken.

Die Ansichten über eine, auch jetzt noch mögliche, Gebäudehöhe von 9 Metern sind aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen illusorisch.

Punkt 3

Der Stadt Rodenberg liegt jegliche Ungleichbehandlung völlig fern. Dennoch muß die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bestehen bleiben, weil hierdurch die eingeschossige Bauweise im Norden von der zweigeschossigen Bebauung im Süden getrennt werden muß.

Die bestehenden Wohnhäuser sind eingeschossig. Sie bleiben mit ihren Grundstücken eigenständig und kommen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht als Erweiterungsbereiche für den Verbrauchermarkt in Frage.

Die Wohnhäuser genießen überdies Bestandsschutz, wenngleich die Stadt bei ihrer Planung nicht an den vorgefundenen Bestand gebunden ist und deshalb diesen durch rechtmäßige Abwägung umgestalten kann, weil sich aus Artikel 14 des Grundgesetzes kein absoluter Schutz auf planungsrechtliche Absicherung vorhandener Nutzungen herleiten läßt.

Punkt 4

Die Festsetzung einer Zone zur Grabenräumung geschieht auf Grund der Grabenräumverordnung des Landkreises.

Dabei soll der am Ufer des Mühlgrabens vorhandene Grünbestand erhalten werden.

Als Fahrweg für die Allgemeinheit kommt diese Zone auf keinen Fall in Betracht.

Punkt 5 und 7

Der Anlieferungsverkehr wird bauordnungrechtlich auf bestimmte Zeiten eingeschränkt. Die Kunden- Stellplätze des Verbrauchermarktes sind ausnahmslos im äußersten Norden angeordnet.

Das Verbrauchermarktbauwerk fängt sowohl die Geräusche als auch die Gerüche auf, so daß auf diese Weise wesentliche Beeinträchtigungen der südlich des Baukörpers liegenden Wohnhäuser ausgeschlossen sind.

Ein Rundumverkehr auf dem Grundstück des Verbrauchermarktes ist weder beim Hochbau- Konzept, noch nach den planungsrechtlichen Festsetzungen möglich.

Die aus innerbetrieblichen Gründen vorgesehene Aussparung in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist für Frau Meierbröker ohne jede Bedeutung. Sie tangiert ihr Eigentum und ihre Interessen in keiner Weise. Sie hat auch keinerlei nachteilige Auswirkungen auf die sehr viel weiter südlich dieser Stelle (auf der anderen Seite des Verbrauchermarktbauwerks) liegenden Wohngrundstücke. Schließlich kompensiert die unmittelbar am Mühlgraben vorhandene Eingrünung die relativ kurze Unterbrechung so, daß sie kaum wahrgenommen werden wird. Im übrigen erscheint es durchaus gerechtfertigt, zugunsten eines geordneten, störungsarmen Betriebsablaufes, auf einen kurzen Abschnitt der (parallel zur Räumungszone festgesetzten) Fläche zur zusätzlichen, verdichtenden Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu verzichten.

Punkt 6

Die früheren und nunmehr ergänzten Ausführungen von Frau Meierbröker werden als Bedenken und Anregungen zur Kenntnis genommen.

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander kommt der Rat der Stadt Rodenberg, abgesehen von der Tatsache, daß Frau Meierbröker in Hamburg und nicht in dem Haus Allee Nr. 15 b wohnt, und daß mit der zwischenzeitlichen Änderung des Bebauungsplanentwurfes bereits ein sehr weitgehendes Entgegenkommen verbunden war, zu der Erkenntnis, daß die vorgebrachten Bedenken hinter die, der Stadt obliegenden, Verpflichtungen zurückgestellt und zurückgewiesen werden müssen.

Die Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung werden bei der späteren Herstellung des geplanten Bauwerks selbstverständlich berücksichtigt.

Der Hinweis auf einen, schon im Jahre 1982 geführten, Schriftverkehr läßt eindeutige Rückschlüsse auf die Toleranzfähigkeit und auf den Gemeinschaftssinn von Frau Meierbröker zu.

Dieser Hinweis erscheint überflüssig und nicht abwägungsrelevant, ebenso, wie die nun wirklich nicht zutreffenden Vermutungen über irgendwelche Zusammenhänge zwischen früheren Straßenbaumaßnahmen und der heutigen Verbrauchermarktplanung.

Das Planzeichen Oo ist durch die nähere Bezeichnung in der Planzeichenerklärung eindeutig erläutert, wie das § 9 (1) des BBauG bestimmt. Danach setzt ein Bebauungsplan, soweit es erforderlich ist, durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text fest, z.B. nach Absatz 1 Nr. 1 "die Bauweise".

Nach alledem wird auch der von Frau Meierbröker gewünschte Änderung des Bebauungsplanes, zu der aus den gesamten Bedenken keinerlei konkrete Gestaltungsvorstellungen erkennbar sind, nicht entsprochen.

2. Bedenken und Anregungen : Deutscher Bund für Vogelschutz
Ortsgruppe Rodenberg
Jürgen Schmidt
vom 8.07.1985

Da es sich um ein bislang kleingärtnerisch genutztes Gebiet handelt, werde in dem Bau des geplanten Einkaufszentrums ein Eingriff in Natur und Landschaft nach § 7 NNatSchG gesehen.

Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild würden erheblich beeinträchtigt.

Die Stadt Rodenberg verfüge an anderer Stelle über geeignete Flächen. Die geplante Maßnahme sei ein klarer Verstoß gegen § 8 des NNatSchG.

Die unmittelbar an den Mühlgraben grenzende Fläche sei aus der Sicht des Natur- und Umweltschutzes dem schutzbedürftigen Bereich der Rodenberger Aue zuzurechnen. Daher sei jegliche weitere Bebauung und zusätzliche Verlärmung zu unterlassen.

Das betreffende Fließgewässer sei Nahrungs- und Brutgebiet der Wasseramsel am Rande ihres natürlichen Verbreitungsraumes. Ständig beobachtet worden seien außerdem ganzjährig : Eisvogel und Gebirgsstelze, sowie während

der Zugzeit, hochgradig gefährdete Limikolenarten, wie Flußläufer und Waldwasserläufer.

Es sei verwunderlich, daß trotz zahlreicher gravierender planerischer Fehler in der Vergangenheit das gesetzliche Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue und die diesbezüglichen gesetzlichen Bestimmungen unbeachtet blieben.

Die Teilauffüllung sowie totale Flächenversiegelung würde auch hier -wie beim Sportzentrum- den erforderlichen Retentionsraum zusätzlich beeinträchtigen. Dieses würde im Falle eines Jahrhunderthochwassers die ohnehin prekäre Situation noch verschärfen.

Da dieser Eingriff weder durch Ausgleichsmaßnahmen nach § 10 des NNatSchG, noch durch Ersatzmaßnahmen nach § 12 des NNatSchG gemildert und erst recht nicht ausgeglichen werden könne, bleibe nur die Anwendung des § 11 NNatSchG, wonach dieser Eingriff unzulässig sei.

Entscheidung :

Die geäußerten Bedenken decken sich mit denen des Landkreises Schaumburg, Amt für Naturschutz und Regionalplanung, aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Insoweit gelten die hierzu vorgenommenen Abwägungsentscheidungen gleichermaßen.

Richtigzustellen ist sodann, daß es sich nicht um eine bis dato "kleingärtnerisch" genutzte Fläche, sondern um inzwischen aufgegebenen Hausgärten handelt.

Mit der beabsichtigten Nutzungsänderung ist nicht zwangsläufig ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, weil es sich bei dem, nur 0,8 ha großen, Grundstück für den Verbrauchermarkt um eine völlig eigenständige, gegenüber der angrenzenden Landschaft allseitig durch vorhandenes Grün abgeschirmte, Fläche handelt.

Insoweit kann durch die geplante Baumaßnahme weder die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, noch das Landschaftsbild wesentlich beeinträchtigt werden.

Der "falsche" Rückschluß bzw. die "falsche" Behauptung, Rodenberg verfüge an anderer Stelle über geeignetere Flächen, ist völlig ungeeignet, den § 8 des NNatSchG zu strapazieren, in dem es heißt : "Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen".

Daraus, daß die an der Bundesstraße 442 gelegene Fläche ostseitig an den Mühlgraben grenzt, ist noch längst nicht zu folgern, daß sie dem schutzbedürftigen Bereich der Rodenberger Aue zuzurechnen ist und daß aus diesem Grunde jeder weitere Lärmeinfluß unterlassen werden müßte.

So sehr der Stadt Rodenberg selbst am Herzen liegt, selten gewordene Vögel zu schützen, sind hier, infolge der Pflicht zur Sicherstellung der allgemeinen, täglichen Grundversorgung der Bevölkerung, Bindungen zu berücksichtigen, hinter die die in diesem Fall überbewerteten Schutzbelange zurücktreten müssen. In diesem Fall werden die vorgebrachten Bedenken allerdings auch deshalb nicht geteilt, weil der südliche Teil des Mühlgrabens (ab Amtsstraße) beiderseits an bebauten Grundstücke angrenzt, weshalb die besworene Naturruhe dort schon jetzt nicht mehr vorhanden ist und weil das, bis zur Einmündung in die Aue verbleibende, Grabenstück von 100 Meter Länge beiderseits mit älterem Grünbestand versehen ist, an dem sich durch die jetzige Planung überhaupt nichts ändert.

Die im Überschwemmungsgebiet geltenden Vorschriften wurden sehr wohl von Anfang an berücksichtigt. Hierzu wird auf die Plandarstellungen, die Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf und auf die Stellungnahmen in wasserwirtschaftlicher Hinsicht (Landkreis und Wasserwirtschaftsamt) verwiesen.

Dem Rat erscheint es im übrigen unlogisch, wie -ohne Kenntnis der wasserwirtschaftlichen Fachplanungen- Grundstücksauffüllungen und "Versiegelungen" als Tatsachen hingestellt und daraus Beeinträchtigungen des angeblich an dieser Stelle erforderlichen "Zurückhaltereaumes" hergeleitet werden können.

Er hält es in Anbetracht der, nüchtern zu beurteilenden, Sachzusammenhänge und insbesondere angesichts des unmittelbar östlich angrenzenden ausgedehnten Grünbestandes für völlig am Ziel vorbeigegriffen, wenn aus der Sicht des Vogel- und Umweltschutzes die (private) Meinung vertreten wird, daß gemäß § 10 des NNatSchG keine Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden können, durch die erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes nicht zurückbleiben bzw. wenn auf "nicht mögliche" Ersatzmaßnahmen gemäß § 12 des NNatSchG verwiesen wird, die infolge des in unmittelbarer Umgebung ausgedehnt vorhandenen Grüns kaum ernsthaft zur Debatte stehen können.

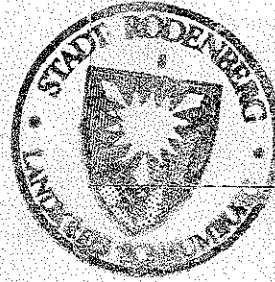
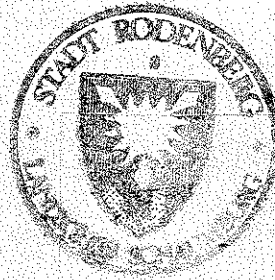
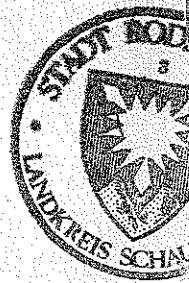
Der Rat der Stadt Rodenberg hält nach alledem die im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes beabsichtigten Nutzungsänderungen nicht für einen unzulässigen Eingriff gemäß § 11 des NNatSchG und weist deshalb die geäußerten Bedenken zurück.

Beschlossen vom Rat der Stadt Rodenberg
in seiner Sitzung am 9. August 1985

Rodenberg, am 12. August 1985
Der Stadtdirektor :

gez.: Garbe

.....
(Garbe)



Es wird hiermit beglaubigt, daß
diese Abschrift/~~diese Fotokopie~~
mit dem Original übereinstimmt.
Rodenberg, den 14.08.85

Der Samtgemeindedirektor
im Auftrage:

Weitz

