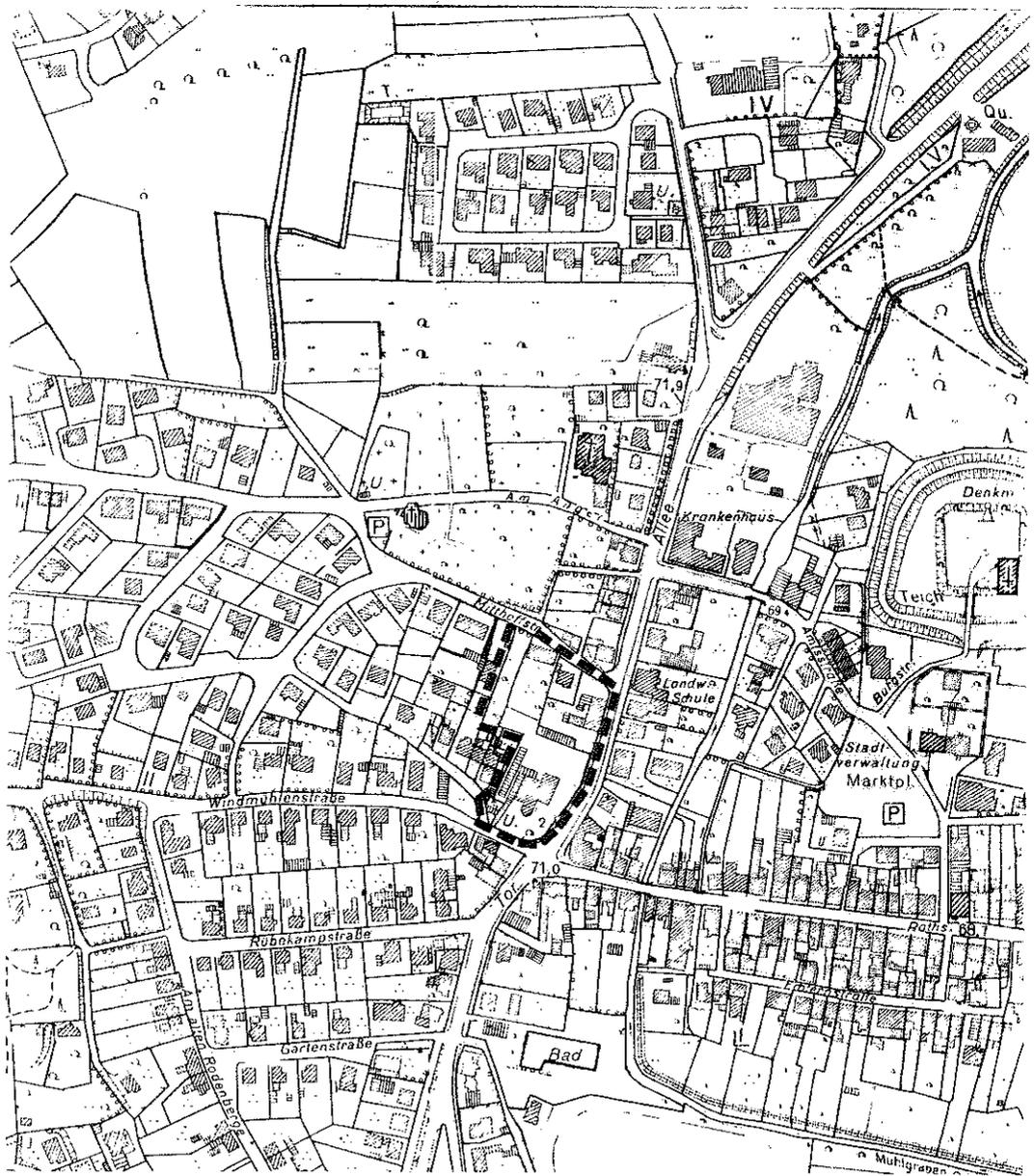




S t a d t R o d e n b e r g
Landkreis Schaumburg Regierungsbezirk Hannover

B e g r ü n d u n g
B e b a u u n g s p l a n N r. 2 6
" W e s t l i c h d e r B 4 4 2 "



Ausgearbeitet : Ortsplaner Dipl.-Ing. Hans Bundtzen

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

	Seite
1. <u>Allgemeines/ Verfahrensablauf</u>	3
1.1 Geltungsbereich	3
1.2 Erfordernis und Zweck der Planung	3
1.3 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4 Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB	4
1.5 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	5
1.6 Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	6
2. <u>Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes</u>	7
2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung	7
2.1.1 Städtebauliche Werte	7
2.1.2 Allgemeines Wohngebiet	7
2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept	8
2.2.1 Maß der baulichen Nutzung	8
2.2.2 Bauweise, Baugrenzen	8
2.2.3 Grünflächen	9
2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft	9
2.3 Verkehrsflächen	9
2.3.1 Individualverkehr	9
2.3.2 Ruhender Verkehr	10
2.4 Umweltschutz	10
2.4.1 Emissionen aus der benachbarten Bebauung	10
2.4.2 Emissionen aus dem Verkehr	11
2.5 Ver- und Entsorgung	11
2.5.1 Elt. Strom, Gas, Wasser, Brandschutz	11
2.5.2 Schmutz- und Regenwasserableitung	11
2.5.3 Müllbeseitigung, Altablagerungen	11
3. <u>Durchführung des Bebauungsplanes</u>	12
3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden	12
3.2 Überschläglich ermittelte Kosten für die Durchführung der Erschließung	12
3.3 Bodenordnende Maßnahmen	12
4. <u>Verfahrensvermerke</u>	13
4.1 Auslegungsbeschluß	13
4.2 Satzungsbeschluß	13
4.3 Beschluß der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB	13

1. Allgemeines/ Verfahrensablauf

Für den westlich der B 442, zwischen Mithofstraße und Windmühlenstraße gelegenen, Plangeltungsbereich existieren bislang keine verbindlichen bauleitplanerischen Festsetzungen, weil die hier vorhandene Stadtkern- Nutzung keine diesbezüglichen Regelungen geboten erscheinen ließen.

Nachdem jedoch seit geraumer Zeit Ungewißheit über den Fortbestand der Hotel- bzw. Gaststätten- Nutzung auf dem Flurstück 193/10 herrscht, soll entsprechend dem städtebaulichen Entwicklungskonzept des Rates, insbesondere aber zur Vermeidung unerwünschter Folgenutzungen unmittelbar an der Verkehrskreuzung Tor- B 442 / Windmühlenstraße- Lange Straße, das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 26 durchgeführt werden.

In diesem Zusammenhang erübrigt sich nach § 3 (1) Abs. 2 des Baugesetzbuches, weil sich die, aus der Flächennutzungsplan- Darstellung entwickelte, Planaufstellung für das nur 0,77 ha große bebaute Gebiet und die Nachbarbereiche nur unwesentlich auswirkt, die Beteiligung der Bürger entsprechend § 3 Abs. 1.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 in Flur 8, Gemarkung Rodenberg, wird folgendermaßen begrenzt :

im Norden	:	durch die Mithofstraße
im Osten	:	durch die Rodenberger Allee (B442)
im Süden	:	durch die Windmühlenstraße
im Westen	:	durch die Westgrenzen der Flurstücke 202/9, 193/10 und 215.

1.2 Erfordernis und Zweck der Planung

Angesichts des Eigentümerwechsels in der Südhälfte des Bebauungsplanes ist es zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklungsziele im zentral gelegenen Bereich von Rodenberg erforderlich, alsbald verbindliche bauleitplanerische Festsetzungen zu treffen.

Dabei sind folgende Fakten von besonderer Bedeutung :

- o Die Geländeoberfläche des westlich der B 442 gelegenen Plangebietes liegt erheblich höher, als die Fahrbahnoberfläche der Bundesstraße.

Deshalb wurde beim letzten innerörtlichen Verkehrsstraßenausbau entlang der Grundstücksgrenze eine entsprechend hohe Natursteinmauer hergestellt.

- o Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an die, durch Verkehrsampeln und Fußgängerüberwege gesicherte, Straßenkreuzung B 442 - Windmühlenstraße, Lange Straße.
- o Als Folgenutzung auf dem Flurstück 193/10 ist nach den Erkenntnissen der Stadt Rodenberg kein Bedarf an Einrichtungen entsprechend § 11 Abs. 3 der Bau-nutzungsverordnung (Einkaufszentren, Einzelhandelsbetriebe bis 700 qm Verkaufsfläche) zu berücksichtigen.

Die Planung soll deshalb, zwecks Erhaltung der städtebaulichen Ordnung, jegliche Fehlentwicklung verhindern.

1.3 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der am 17.10.1980 unter Az.: 309.7-21101.2-57/7/80 durch die Bezirksregierung genehmigte und mit der Bekanntmachung im Amtsblatt des Regierungsbezirks Hannover vom 04.03.1981 wirksam gewordene Flächennutzungsplan weist den Plangeltungsbereich als "allgemeines Wohngebiet" aus.

Diese Darstellung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes konkretisiert.

Sämtliche Grundstücke sind mit Objekten entsprechend § 4 der Bau-nutzungsverordnung bebaut.

Die Bewohner dieser Zone können sich mit den Dingen des täglichen Bedarfs im östlich angrenzenden Stadtzentrum versorgen.

Fragen der überörtlichen Regionalplanung und der Raumordnung werden durch den Bebauungsplan Nr. 26 nicht berührt.

1.4 Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Westlich der B 442" wirkt sich auf dessen räumlichen Geltungsbereich und auf die Nachbargebiete nur unwesentlich aus. Deshalb wird von einer Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB und von einer frühzeitigen Erörterung abgesehen.

1.5 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich im wesentlichen auf :

- o Die in Absatz 1 der "Textlichen Festsetzungen" getroffene Zulässigkeitsregelung und die vermeintlich im einzelnen nicht verdeutlichten Nutzungsausschlüsse
bzw.
- o die Diskrepanz zwischen der Begründung für den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben und der Bedarfsermittlung, die für sich genommen keine Basis für planungsrechtliche Festsetzungen bietet.
- o Die Anregung zur genaueren Bezeichnung der Einzelhandelsbetriebsgröße mit gleichzeitiger Entscheidung über "Geschoß"- oder "Verkaufsfläche".

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB trifft der Rat der Stadt Rodenberg (unter Berücksichtigung aller Stellungnahmen lt. § 4 (1) BauGB nach Nr. 34.1 Abs. 4 der Verwaltungsvorschriften) die, im einzelnen auch aus den Formblatt-Beschlüssen ersichtliche, Entscheidung :

- o Die ausdrücklich aus besonderen städtebaulichen Gründen vorgenommene erste textliche Festsetzung bleibt in modifizierter Form bestehen, so daß Läden mit einer Verkaufsfläche über 700 qm, sowie dementsprechend aneinandergereihte Läden mit im einzelnen kleinerer Verkaufsfläche unzulässig sind.

Die planungsrechtlichen Grundsätze des § 1 (9) der BauNVO wurden gebührend berücksichtigt, denn die an dieser Stelle ausgeschlossenen baulichen oder sonstigen Anlagen gehen zweifelsfrei aus Abs. 2 der textlichen Festsetzungen hervor. Sie sind im übrigen genauestens aus der Begründung ersichtlich.

- o Wengleich die Stadt Rodenberg sich durchaus dessen bewußt ist, daß betriebliche Einrichtungen mit der hierfür zulässigen Größe innerhalb des (WA)- Gebietes zu tolerieren sind, erscheint es insbesondere zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklungsziele im zentral gelegenen Bereich von Rodenberg geboten, entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen zwecks Erhaltung der städtebaulichen Ordnung und zur Verhinderung jeglicher Fehlentwicklung zu treffen.

Insoweit werden die von der Industrie- und Handelskammer geäußerten Bedenken zurückgewiesen.

- o Der Anregung zur genaueren Bezeichnung der Einzelhandelsbetriebsgröße wird entsprochen.

Der modifizierte erste Absatz der textlichen Festsetzungen besagt nunmehr, daß Läden mit einer Verkaufsfläche über 700 qm ausgeschlossen sind.

1.6 Ergebnis der öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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

(A) Träger öffentlicher Belange

Deren Bedenken und Anregungen bezogen sich hauptsächlich auf :

- o die von der Industrie- und Handelskammer aufrechterhaltene Stellungnahme vom 10.08.1988, weil die ausliegende Planfassung keine Änderungen enthalte
- o die, an die Zustimmung des Straßenbauamtes gebundene, Annahme, daß der Bebauungsplanentwurf unverändert geblieben sei
und
- o die auch vom Straßenverkehrsamt des Landkreises, als Voraussetzung für die Zustimmung angenommene Beibehaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes

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

- o Aufgrund der Bedenken vom 10.08.1988 wurde der 1. Absatz der "Textlichen Festsetzungen" v o r der öffentlichen Auslegung modifiziert und die Entwurfsbegründung ergänzt, nachdem der Rat seine Abwägungsentscheidung zur vorgenannten Stellungnahme getroffen hatte. Diese Entscheidung bleibt nach Abschluß des Verfahrens gem. § 4 (1) BauGB bestehen, zumal der Wortlaut von Absatz 1 aus besonderen städtebaulichen Gründen v o r Einleitung des Plan- Aufstellungsverfahrens in seiner ursprünglichen Version in Übereinkunft mit dem Planungsamt des Landkreises Schaumburg formuliert wurde.
- o Im Zuständigkeitsbereich der Straßenbauverwaltung erfolgten vor der öffentlichen Auslegung keine Änderungen.
- o Bezüglich der Belange des Straßenverkehrs erfolgte keine Änderung des Bebauungsplanes.

(B) Personen

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

2. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen
des Bebauungsplanes

2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung

Das Bauland des Bebauungsplanes Nr. 26 wird (entwickelt aus der (WA)- Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes) als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke sind mit Anlagen und Einrichtungen entsprechend § 4 Abs. 2 Ziffern 1 und 2 bebaut.

Für das Flurstück 193/10 soll eine eventuelle Folgenutzung aus Gründen der städtebaulichen Ordnung nicht über diese spezielle Art der baulichen Nutzung hinausgehen.

2.1.1 Städtebauliche Werte

Die räumliche Ausdehnung des Bebauungsplanes Nr. 26 umfaßt eine Größe von netto 0,7691 ha

Hierzu gehören keine Erschließungsflächen. Diese sind im ausgebauten Zustand nördlich, östlich und südlich des Plangebietes vorhanden.

In den bestehenden Häusern wohnen augenblicklich rd. 15 Personen.

Durch Umbau- bzw. Erweiterungsmaßnahmen kann mit einem Bevölkerungszuwachs von 12 Personen gerechnet werden,

Ergebnis 27 Personen.

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungsart der im Plangebiet vorhandenen Bebauung entspricht den Kriterien des § 4 Abs. 2 Ziffern 1 und 2 der Baunutzungsverordnung.

Aus diesem Grunde, aber auch wegen der besonderen Lage im Stadtzentrum bzw. wegen des nicht bestehenden Bedarfs an größeren Einzelhandelsbetrieben, soll das Plangebiet in ähnlicher Weise als "Allgemeines Wohngebiet" weiterentwickelt werden.

Durch die "Textlichen Festsetzungen" wird daher eine Nutzungseinschränkung vorgenommen, die die Zulässigkeit aller, unter § 4 Abs. 3 bezeichneten, Ausnahmen :

- o Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- o sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- o Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
- o Gartenbaubetriebe,
- o Tankstellen
- und
- o Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung innerhalb des Plangebietes ausschließt.

Diese Einschränkung ist nötig, damit :

- o das, dem städtebaulichen Konzept entsprechende, ruhige und sichere Wohnen nicht gestört wird,
- o betriebliche Einrichtungen, die das Maß der Eigenentwicklung überschreiten, in dem, der (WA)-Nutzung vorbehaltenen Bereich nicht entstehen
- und
- o dieses Gebiet auch weiterhin als relativ kleinteilige Baustruktur, durchsetzt mit Grünelementen, erhalten bleibt.

2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept

2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Die für das Plangebiet vorgenommenen Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung sind mit den, im westlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 12 "Mithofstraße" geltenden, Festsetzungen identisch.

Der aus diesem Bereich für die zweigeschossig zulässige Bebauung aus Gleichheitsgründen übernommenen Grundflächenzahl von 0,4 entspricht eine Geschosflächenzahl von (0,7).

2.2.2 Bauweise, Baugrenzen

Unter Zugrundelegung des innerhalb des Plangebietes und in der Nachbarschaft vorhandenen Baubestandes wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die insgesamt überbaubare Grundstücksfläche wird durch entsprechende Einzelmaße zur äußeren Geltungsbereichsabgrenzung bestimmt.

Als Abschluß der überbaubaren Grundstücksfläche dienen ausschließlich Baugrenzen, damit zur Errichtung von Um-, An- oder Neubauten die größtmögliche Plazierungsfreiheit gegeben ist.

2.2.3 Grünflächen

Auf den Grundstücken des Plangebietes befindet sich alter Grünbestand aus einheimischen Gehölzen. Dieser soll so weitgehend wie möglich erhalten werden.

Vor der Trafostation an der Windmühlenstraße verläuft entlang der Straßenbegrenzungslinie eine hohe dichte Hecke.

2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26, die neben einer begrenzt möglichen Verdichtung der (WA)- Nutzung im Zentrum von Rodenberg städtebaulich unerwünschte und, vom Gesichtspunkt der Versorgung der Bevölkerung her, nicht zu rechtfertigende Folgenutzungen auf dem Flurstück 193/10 vermeiden sollen, werden landschaftliche Belange nicht beeinträchtigt.

Indessen werden auch hier die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege dadurch berücksichtigt, daß die vorhandene Grünausstattung so weitgehend wie möglich erhalten bleibt.

2.3 Verkehrsflächen

2.3.1 Individualverkehr

Neue öffentliche Verkehrsflächen sind zur vollständigen Nutzung des Plangebietes nicht erforderlich.

Entlang der Nordwestgrenze des Geltungsbereiches wird aus Vorsorgegründen lediglich zugunsten der Samtgemeinde eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet.

Auf der am Ostrand des Bebauungsplanes, innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen, verlaufenden B 442 darf die Verkehrsgeschwindigkeit höchstens 50 km/h betragen.

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

Die Straßenkreuzung am Südrand des Plangebietes ist durch Verkehrsampeln und Fußgängerüberwege gesichert.

Aus den gleichen Verkehrssicherungsgründen ist, angesichts des erheblichen Geländeoberflächenunterschiedes und aufgrund der hier errichteten Stützmauern aus Natursteinen, die Abgrenzung an der Südecke des Bebauungsplanes als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Wenngleich die Grundstückshöhenlage demgegenüber theoretisch erlauben würde, eine neue Zufahrt zum Flurstück 193/10 südlich der Trafostation anzulegen, so verbietet sich dies schon deshalb, weil der vor Kreuzungen stets erforderliche Verkehrs-Stauraum in der Windmühlenstraße völlig fehlt.

2.3.2

Ruhender Verkehr

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

Daneben stehen für den öffentlichen ruhenden Verkehr (Besucher, Lieferanten, Taxis, Möbelwagen usw.) Stellplätze in den umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung.

2.4

Umweltschutz

2.4.1

Emissionen aus der benachbarten Bebauung

Nach der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet von (WA)- Nutzung umgeben.

Aus der Nachbarschaft sind daher keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.4.2

Emissionen aus dem Verkehr

Die am Ostrand des Plangebietes verlaufende B 442 liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen. Aufgrund der innerörtlich geltenden Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h sind keine wesentlichen Verkehrsemissionen zu erwarten.

Es kommen daher weder passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern noch aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wälle, Wände) in Betracht.

2.5

Ver- und Entsorgung

2.5.1

Elt. Strom, Gas, Wasser, Brandschutz

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

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

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

2.5.2

Schmutz- und Regenwasserableitung

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

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

2.5.3

Müllbeseitigung, Altablagerungen

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

Altablagerungen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

3. Durchführung des Bebauungsplanes

3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungs-
planes alsbald getroffen werden

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 26 sind keine Erschließungsanlagen erforderlich.

3.2 Überschläglich ermittelte Kosten für die
Durchführung der Erschließung

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

3.3 Bodenordnende Maßnahmen

Die Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 ist nicht von bodenordnenden Maßnahmen abhängig.

Rodenberg, am 19. Dezember 1988

gez. : Stille

.....
Bürgermeister



gez. : Wilke

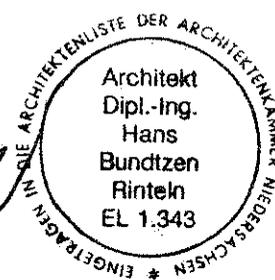
.....
Gemeindedirektor

4. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

am 20.06.1988

Ortsplaner
Dipl.-Ing. Hans Bundtzen
Wilhelm-Busch-Weg 21
3260 Rinteln 1



4.1 Der Rat der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 28. September 1988

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10. Oktober 1988

ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 20.10.1988 bis 21.11.1988 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen

Rodenberg, am 23. November 1988

gez.: Wilke

.....
Gemeindedirektor

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

am 19. Dezember 1988

als Satzung (§ 10 BauGB)

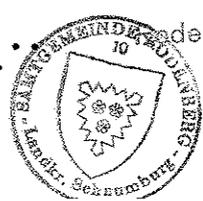
4.3 sowie die Entwurfsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Begründung der Entscheidung beschlossen.

Rodenberg, am 22. Dezember 1988

Es wird hiermit beplaubigt, diese Abschrift/diese Fotokopie mit dem Original übereinstimmt.

gez.: Wilke

.....
Gemeindedirektor



Rodenberg, den 88
Der Samtgemeindedirektor
Im Auftrage:

