

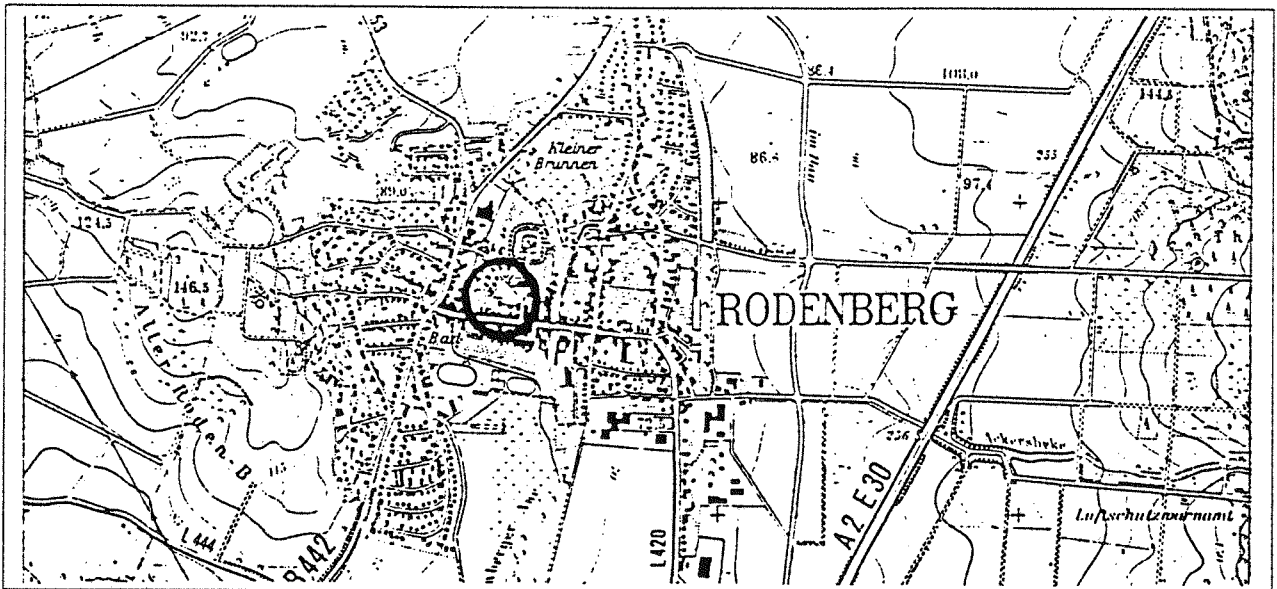
Bauleitplanung der Stadt Rodenberg

Bezirksregierung Hannover - Landkreis Schaumburg

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

B-Plan Nr. 27/1 "Amtsplatz" Stadt Rodenberg

2. Änderung



X Urschrift
Abschrift

Matthias Reinold - Planungsbüro

Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung (IfR/SRL)
31840 Hess. Oldendorf - Kleinenwieden 35
Telefon 05152-1566 - Telefax 05152-51857

Gliederung

1. Grundlagen	2
2. Aufgaben des Bebauungsplanes	4
3. Städtebauliches Konzept	4
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2 Ziele und Zwecke der Planung	4
3.3 Zustand des Plangebietes	4
4. Inhalt des Bebauungsplanes	7
4.1 Bauliche Nutzung	7
4.2 Verkehrsflächen	10
4.3 Belange des Umweltschutzes	6
4.3.1 Belange von Natur und Landschaft	6
4.3.2 Belange des Immissionsschutzes	11
4.3.3 Altlasten	12
5. Daten zum Plangebiet	12
6. Durchführung des Bebauungsplanes	12
6.1 Bodenordnung	12
6.2 Ver- und Entsorgung	12
6.3 Kosten für die Gemeinde	14
7. Abwägung	14
8. Verfahrensvermerk	19

1. Grundlagen

Der Rat der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 24.01.1992 den Satzungsbeschuß für den B-Plan Nr. 27/1 gefaßt. Der B-Plan Nr. 27/1 ist am 28.8.1992 angezeigt und am 10.12.1992 durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Regierungsbezirkes Hannover rechtsverbindlich geworden. Die Aufstellung des B-Planes wurde erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung des zentralen Bereichs der Stadt Rodenberg zu schaffen. Insbesondere sollte durch die gestalterische Neuordnung Raum für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und Parkplätzen geschaffen werden. Auf die Festsetzungen und die Abgrenzung des B-Planes Nr. 27/1 (Ursprungsfassung) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Mit Beschluß des Rates der Stadt Rodenberg vom 13.7.2000 wurde die 1. Änderung des B-Planes Nr. 27/1 als Satzung beschlossen. Die 1. Änderung hatte eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des bereits festgesetzten SO-Gebietes "Ladengebiet" zum Ziel.

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 4.10.2000 beschlossen, den B-Plan Nr. 27/1 "Amtsplatz", Stadt Rodenberg, einer 2. Änderung zuzuführen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich nur auf das unmittelbare Umfeld der zwischen dem Amtsplatz und der Lange Straße bislang festgesetzten Mischgebiete, die nunmehr städtebaulich neu geordnet werden sollen, um ein konkretes Bauvorhaben, welches die Errichtung eines sowohl zum Amtsplatz als auch zur Lange Straße orientierten Einzelhandelsbetriebes mit weitergehenden Nutzung im 1. OG zum Inhalt hat. Für an dem Standort ehemals ansässige Betriebe, die durch den Abbruch und die damit verbundene städtebauliche Neuordnung betroffenen sind, soll gleichzeitig ein angemessenes Verkaufsraumangebot berücksichtigt werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rodenberg stellt für die nördlich der Lange Straße gelegenen Flächen gemischte Bauflächen dar. Der Amtsplatz ist entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung als gemischte Baufläche und teilweise als Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz dargestellt. Anstelle der im wirksamen FNP dargestellten gemischten Baufläche (nördlicher Planbereich der 2. Änderung) ist im B-Plan eine Teilfläche als Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung Ladengebiet festgesetzt. Da der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Darstellungen trifft, werden - wie auch der B-Plan Nr. 27/1 - die Festsetzungen der 2. Änderung aus dem wirksamen FNP der Samtgemeinde Rodenberg entwickelt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

Dieser B-Plan ist auf der Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkraftgetreten am 27.01. 1990, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S. 466), erstellt worden.

2. Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Die öffentlichen und privaten Belange sollen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses B-Planes umfaßt eine Fläche von ca. 0,896 ha in der Gemarkung Rodenberg und wird wie folgt begrenzt:

Im Osten

und Norden: durch die westlichen äußeren Gebäudekanten der auf dem Flst. 59/2 befindlichen baulichen Anlagen sowie deren nördliche Verlängerung, die ausgehend vom südwestlichen Grenzpunkt des Flst. 58 entlang der östlich angrenzenden Gebäudekante auf einer Länge von 8 m verläuft. Von dort verschwenkt die Grenze des Geltungsbereiches in westlicher Richtung und quert die Flst. 240/61, 211/7, 69/8 und 69/15 und läuft dann auf den nordwestlichen Grenzpunkt des räumlichen Geltungsbereiches zu.

Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flst. 210/8 (Lange Straße).

im Westen: durch die östliche Grenze des Flst. 70/9, die vom nordöstlichen Grenzpunkt des Flst. 70/9 um 13 m in nördlicher Richtung verläuft und das Flst. 69/15 quert, alle Gemarkung Rodenberg.

3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Bezugnehmend auf die bereits in der Begründung zum B-Plan Nr. 27/1 dargelegten städtebaulichen Ziele und Zwecke sollen mit der 2. Änderung des B-Planes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines zwischen dem Amtsplatz und der Lange Straße geplanten Einzelhandelsbetriebes geschaffen werden. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 27/1 erstreckt sich auf zentral gelegene Flächen, deren städtebauliche Neuordnung im Rahmen der Stadtsanierung und der städtebaulichen Fortentwicklung des Hauptversorgungsbereiches der Stadt Rodenberg eine große Bedeutung beigemessen wird. Durch die Beseitigung alter Bausubstanzen wurden die baulichen Voraussetzungen für die städtebauliche und architektonische Neuordnung der betroffenen Flächen freigegeben.

Die Stadt Rodenberg beabsichtigt innerhalb des Planbereiches durch die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes einen wesentlichen Beitrag zur Deckung der örtlichen Grundversorgung mit Gütern des täglichen, allgemeinen Bedarfs zu leisten. Weitere Nutzungen, die im 1. OG untergebracht werden sollen und sich der Hauptnutzung unterordnen, sollen zur Attraktivitätssteigerung des zentralen Ortes Rodenberg und des unmittelbaren Versorgungszentrums (Bereich Amtsplatz) beitragen. Dies betrifft zum Teil Einzelhandelsbetriebe, die am Standort ansässig waren und im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung berücksichtigt werden sollen.

Zu diesem Zweck ist die Umwandlung des bislang festgesetzten Mischgebietes in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ladengebiet 2" beabsichtigt. Mit dieser Festsetzung soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für den max. 1.600 qm Verkaufsfläche umfassenden Einzelhandelsbetrieb geschaffen werden. Von einer über die Funktion eines Grundzentrums hinausgehenden Versorgung mit Gütern des mittelfristigen Bedarfs ist nicht auszugehen.

Es ist vielmehr in den textlichen Festsetzungen dargelegt, dass die Verkaufsfläche für Waren des täglichen, allgemeinen Bedarfs mindestens 80 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche beträgt. Ein Überwiegen der Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs ist somit nicht ableitbar. Diese Festsetzung wird zur Stabilisierung der in der Kernstadt vorhandenen Einzelhandelsbetriebe für erforderlich gehalten. Gleichfalls soll er hier in Rede stehende Einzelhandelsstandort als Versorgungsschwerpunkt für Waren des allgemeinen, täglichen Bedarfs für die in Rodenberg lebende Bevölkerung darstellen und die hiermit verbundenen zentralen Versorgungsfunktionen angemessen ausüben können. Zur gestalterischen Aufwertung und zur allgemeinen Attraktivitätssteigerung der Einzelhandelseinrichtung können bis zu 20 % der zulässigen Verkaufsfläche auch Güter des sonstigen Bedarfs z.B. in einzelnen Shopbereichen platziert werden. Da mit einem Anteil von max. 20 % an der zulässigen Verkaufsfläche ein deutlich untergeordneter Teil der Gesamtverkaufsfläche beansprucht werden kann, sind negative Auswirkungen auf die örtlich bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebe nicht zu erwarten.

Auf der Grundlage des B-Planes Nr. 27/1 sind bereits zahlreiche Maßnahmen aus dem Ziel- und Maßnahmenkatalog der Stadtsanierung Rodenberg realisiert worden. Hierzu zählt insbesondere die bauliche Umgestaltung des Amtsplatzes, die Ansiedlung von weiteren raumgebenden Einzelhandelsbetrieben und die Schaffung von innenstadtnahen Parkplätzen. Die hier in Rede stehende B-Plan-Änderung stellt einen weiteren wesentlichen Baustein zur Realisierung der formulierten Ziele der Stadtsanierung Rodenbergs dar.

Die 2. Änderung des B-Planes erfolgt in enger Anlehnung an die parallel in Bearbeitung befindliche konkrete Vorhabenplanung. Daraus resultiert auch die Änderung/ Umwandlung von Baulinien in Baugrenzen und die Verschiebung der zwingenden und allgemeinen II-Geschossigkeit. Der B-Plan geht somit auf die konkreten Raum- und Gestaltungsansprüche, die sich aus den Anforderungen der Nutzungen an den Baukörper und seiner Umgebung ergeben, angemessen ein.

Da bereits ein Sondergebiet "Ladengebiet" im Nordwesten des hier in Rede stehenden Plangebietes vorliegt, wird das in Planung befindliche Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ladengebiet 2" definiert, um eine eindeutige Zuordnung zu ermöglichen.

3.3 Zustand des Plangebietes

Die von der 2. Änderung des B-Planes Nr. 27/1 "Amtsplatz" betroffenen Grundstücksflächen sind bereits mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut (nördlicher Planbereich) bzw. durch Abbruch beseitigt. Die vom Abbruch betroffenen Flächen stellen sich derzeit als unbebaute Flächen (Baulücke) dar. In Planung und Vorbereitung befindliche bauliche Anlagen werden hier zukünftig eine der Zentralität angemessene Gestaltung und Nutzung gewährleisten.

Der Amtsplatz ist als Markt- und Kommunikationszentrum der Stadt Rodenberg ausgebaut und gestaltet. Angrenzend vorhandene Dienstleistungseinrichtungen runden die zentrale Lage des Planbereiches ab.

Das bauliche Umfeld dieses Planbereiches wird durch überwiegend II-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser in Ziegelbauweise geprägt. Der Amtsplatz wird im Westen durch ein bereits realisiertes Ladengebiet und im Norden durch das Rathaus raumbildend geprägt. Die vorhandene Raumstruktur mit den angrenzenden zentralen Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen sind kennzeichnend für den Kernbereich Rodenbergs

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des B-Planes Nr. 27/1 wird ein *Mischgebiet* und ein *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung "*Ladengebiet 2*" festgesetzt.

Mischgebiet

Das Mischgebiet (§ 6 BauNVO) wird aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 27/1 als Art der baulichen Nutzung unverändert übernommen. Die Einbeziehung der betroffenen Flächen dient der Darlegung des von der 2. Änderung unmittelbar betroffenen städtebaulichen Gesamtzusammenhanges (Blocksituation). Durch die Einbeziehung der betroffenen Grundstücksflächen wird ein ausreichender Anstoßeffekt hinsichtlich der durch die 2. Änderung bewirkten und zukünftig zu erwartenden städtebaulichen Situation bewirkt.

Die innerhalb des Mischgebietes festgesetzten Maße der baulichen Nutzung bleiben unverändert und werden mit einer II-geschossigen und geschlossenen Bauweise, einer GRZ = 0,6 und einer GFZ = 1,2 festgesetzt.

Die innerhalb des Mischgebietes festgesetzten Baugrenzen werden gegenüber der rechtsverbindlichen Fassung dieses B-Planes an die örtlichen Eigentumsverhältnisse angepaßt. Die Baugrenzen orientieren sich nunmehr an dem Übergang von privaten und öffentlichen Grundstücksflächen, so daß eine neue Zuordnung von öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt. Die Rücknahme von überbaubaren Flächen, und somit auch die Rücknahme von Mischgebietsflächen, betrifft den nordwestlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 27/1. Eingriffe in bestehende Baurechte sind nicht ableitbar, da es sich um öffentliche Flächen handelt, die einer anderen (verkehrlichen) Nutzung zugeführt werden sollen.

Die entlang der Lange Straße bislang festgesetzten Baulinien werden in Baugrenzen umgewandelt, um den konkreten baulichen Entwicklungsabsichten ausreichend Gestaltungsspielraum zu belassen. Dies trifft insbesondere für das östlich angrenzende Sondergebiet zu. Da es sich bei dem von dieser Bauleitplanung betroffenen Blockbereich um eine städtebaulich einheitliche Situation handelt, soll die Umwandlung der Baulinien in Baugrenzen auf der Grundlage des Gleichheitsgrundsatzes auch für das Mischgebiet gelten. Eine Abweichung von den mit dem rechtsverbindlichen B-Plan verbundenen städtebaulichen Zielen ist nicht beabsichtigt.

Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Für den östlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung wird in enger Anlehnung an die konkreten Vorhabenplanungen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ladengebiet 2" festgesetzt.

Die Größenordnung der Verkaufsfläche von max. 1.600 qm resultiert aus der untrennbaren Wechselwirkung der Faktoren:

- städtebauliche Neuordnung eines zentral gelegenen Flächenpotentials (Baulücke),
- Gewährleistung einer auch an wirtschaftlichen Erwägungen orientierten und individuellen Ausformung eines zeitgemäßen Einzelhandelsbetriebes sowie
- Berücksichtigung von ehemals am Standort ansässigen Betrieben, die im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung die Möglichkeit der Ansiedlung erhalten sollen.

Innerhalb des Sondergebietes „Ladengebiet 2“ sollen neben der Hauptnutzung Einzelhandel auch Wohnungen, sonstige Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe zugelassen werden. Diese Nutzungen sollen zur Attraktivitätssteigerung und Belebung des Kernbereiches beitragen. Da diese Nutzungen überwiegend in den Obergeschossen der entstehenden baulichen Anlagen zu erwarten sind, werden diese im Verhältnis zur Hauptnutzung eher eine untergeordnete Fläche einnehmen, so dass der Charakter des Sondergebietes als der täglichen, allgemeinen Versorgung der Bevölkerung dienendes Ladengebiet gewährleistet wird.

Die Festsetzung und Gliederung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Grundsatz als städtebaulicher Grundzug aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 27/1 übernommen. Da diese Bauleitplanung die sich aus der konkreten Vorhabenplanung ergebenden Anforderungen an die Geschossigkeit und bauliche Dichte berücksichtigt, sind gegenüber der rechtsverbindlichen Fassung des B-Planes Nr. 27/1 Veränderungen der Grenzen der zwingenden und allgemeinen II-Geschossigkeit vorgenommen worden. Um die vorhabenabhängige Gestaltung hinsichtlich der konkreten Anzahl und Lage der Vollgeschosse nicht zu beeinträchtigen, wurde auf die Festsetzung der I-geschossigen Bauweise im Mittelbereich des Sondergebietes verzichtet. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung wird auf eine ausreichende Belichtung und Belüftung der im Innenbereich gelegenen baulichen Anlagen geachtet.

Zur Lange Straße und zum Amtsplatz wird auch weiterhin (geringfügig erweiterte) eine zwingende zweigeschossige Bebauung festgesetzt, um die historisch überkommene Raumwirkung auch durch die zukünftigen Baukörper zu gewährleisten. Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung bleibt gegenüber der rechtsverbindlichen Fassung des B-planes unverändert (GRZ = 1,0) und geschlossene Bauweise.

Auf die Umwandlung der entlang der Lange Straße bislang festgesetzten Baulinie in eine Baugrenze wurde bereits im Abschnitt Mischgebiet eingegangen. Untergeordnete Bauteile (wie z.B. Eingangs- und Zufahrtüberdachungen, Rampen etc) sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Im östlichen und nördlichen Bereich dieses B-Planes wurden aus individuellen Anforderungen an die bauliche Ausdehnung des Baukörpers Teilflächen der angrenzend festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ dem Sondergebiet zugeordnet. Im nördlichen Bereich ist eine mit max. 5 m geringfügig Ausdehnung vorgenommen worden, um die Gestaltung der baulichen Anlagen nicht zu sehr einzuengen.

Mit einer zukünftigen Verkehrsflächenbreite von 7 m kann den Belangen des Verkehrs hinreichend Rechnung getragen werden. Die mit diesem Straßenabschnitt verbundene Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ lässt ein verringertes Straßenraumprofil zu. Dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, wird Rechnung getragen.

Die Ansiedlung und dauerhafte Erhaltung des geplanten Einzelhandelsbetriebes einschl. der zusätzlich geplanten Nutzungen sind im Hinblick auf die Verbesserung und Ergänzung der örtlichen Grundversorgung wünschenswert und zur wirtschaftlichen Stabilisierung des zentralen Bereiches erforderlich. Eine Beeinträchtigung vorhandener Einzelhandelsbetriebe ist nicht zu befürchten, da es sich um einen Einzelhandelsbetrieb handelt, der aufgrund seines Warensortimentes einen Beitrag zur allgemeinen, täglichen Versorgung der Bevölkerung leisten wird. Mit dieser festgesetzten Verkaufsflächenobergrenze werden gegen die geplante Errichtung des Einzelhandelsbetriebes in raumordnerischer Hinsicht keine Beeinträchtigungen hinsichtlich der über den täglichen, allgemeinen Bedarf hinausgehenden Versorgung befürchtet. Es wird daher davon ausgegangen, dass die bestehenden ausgeglichenen Versorgungsstrukturen nicht beeinträchtigt werden.

Innerhalb des Sondergebietes sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Rodenberg sollen entsprechend der mit dieser Bauleitplanung verfolgten Zielsetzung Nutzungen angesiedelt werden, die der täglichen, allgemeinen Grundversorgung der Bevölkerung dienen. Mit den weiterhin zugelassenen Nutzungen soll eine Attraktivitätssteigerung erzielt werden. Die Attraktivität des sich entwickelnden Zentrums soll nicht durch Einrichtungen oder Nutzungen gestört oder beeinträchtigt werden, deren erhöhte Nutzungsfrequenz wesentlich innerhalb der Abend- und Nachtstunden zu erkennen ist. Die im Nahbereich vorhandenen Nutzungen (u.a. auch Wohnen) sollen nicht durch in den Abend- und Nachtstunden vermehrt auftretenden Lärmimmissionen beeinträchtigt werden.

4.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 27/1 "Amtsplatz", 2. Änderung, wird über die Lange Straße und über den Amtsplatz (Marktplatz), Amtsstraße und die Lange Straße erschlossen.

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 27/1 erstreckt sich auch auf bislang festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen und auf Flächen, die bisher als Mischgebiet festgesetzt waren und nunmehr in Verkehrsflächen umgewandelt werden.

Bis auf einen geringen Flächenanteil, der aus dem linearen Verlauf der entlang der Langestraße festgesetzten Baugrenze innerhalb des Sondergebietes zurückzuführen ist, bleibt die im südlichen Plangeltungsbereich festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (ohne nähere Zweckbestimmung) unverändert bestehen.

Im östlichen Planbereich wurde die öffentliche Verkehrsfläche auf eine Breite von 7 m zurückgenommen. Im Rahmen der konkreten Neubauplanung soll der individuellen Gestaltungsfreiheit ausreichend Raum gegeben werden, um die unterschiedlichen Anforderungen an die bauliche und wirtschaftliche Gestaltung und Ausformung des Projektes berücksichtigen zu können. Bei Berücksichtigung der geänderten Verkehrsabläufe und der bereits festgesetzten besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ sind die vormals erkennbaren Parzellenbreiten nicht mehr erforderlich. Aus der gleichen Motivation sind die im nördlichen Planbereich bislang festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ um max. 5 m reduziert worden. Im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung (Gestaltung dieses Straßenabschnittes) wird auf eine angemessen dimensionierte Verkehrsfläche hingewirkt.

Im westlichen Bereich dieser B-Plan-Änderung werden Teilflächen des Flst. 63/1, die bisher dem Mischgebiet zugeordnet waren, in öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ umgewandelt. In diesem Bereich wird die öffentliche Verkehrsfläche in Form einer Wendemöglichkeit ausgeformt. Die in südlicher Richtung anschließende öffentliche

Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ bleibt unverändert als funktionale Verbindung zwischen dem Marktplatz und der Lange Straße bestehen.

Diese Änderungen sind erforderlich, um auch zukünftig den funktionalen Ansprüchen des Amtsplatzes entsprechende und vielfältige Verkehrsabläufe berücksichtigen zu können. Durch geeignete bauliche Maßnahmen soll der bereits im Norden realisierte verkehrsberuhigte Verkehrsraum aufgenommen und auch in südlicher Richtung gleichförmig fortgeführt werden können.

Diese Festsetzung soll zu einer Vitalisierung der Kernstadt beitragen, indem wichtige und traditionelle Verkehrsbeziehungen nicht vollständig aufgegeben, sondern durch geeignete (verkehrsberuhigte) Gestaltungsmaßnahmen in das städtebauliche Gesamtkonzept einbezogen werden.

4.3 Belange des Umweltschutzes

4.3.1 Belange von Natur und Landschaft

Mit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes wurde durch die Formulierung der §§ 8 a - c des BNatSchG als unmittelbar geltendes Baurecht das Verhältnis zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauplanungsrecht neu geregelt. Die Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG wurde in das Bauleitverfahren verlegt und soll dort in die Abwägung einfließen.

Die mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 27/1 verbundenen Planinhalte beziehen sich auf die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Erweiterung von überbaubaren Grundstücksflächen und auf die Änderung der Zweckbestimmung von öffentlichen Verkehrsflächen.

Die o.g. Änderungsgegenstände bewirken gegenüber dem bereits rechtsverbindlichen B-Plan keine Veränderungen hinsichtlich der Beurteilung der Eingriffssituation. Ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft findet somit nicht statt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung befinden sich auch keine grünordnerischen Festsetzungen, die nachträglich zu kompensieren wären.

4.3.2 Belange des Immissionsschutzes

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 27/1 "Amtsplatz" wirkt sich nicht auf die vorhandene Immissionssituation aus. Die 2. Änderung trifft keine Festsetzungen die geeignet wären, die örtliche Immissionssituation zu verändern oder zu beeinträchtigen.

4.3.3 Altlasten

Nach Auskunft der Stadt Rodenberg sind innerhalb des Plangebietes keine Altablagerungen oder kontaminierten Stoffe abgelagert worden. Darüber hinaus gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine sonstigen Hinweise, die auf mögliche kontaminierte Flächen hindeuten.

5. Daten zum Plangebiet

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfaßt ca.	3.694 qm
Sondergebiet:	2.143 qm
Mischgebiet:	526 qm
Verkehrsfläche:	1.025 qm
davon verkehrsberuhigter Bereich:	691 qm
davon Fußweg:	149 qm

6. Durchführung des Bebauungsplanes

6.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich. Die von der 2. Änderung des B-Planes Nr. 27/1 betroffenen Grundstücksflächen werden durch die Stadt Rodenberg in Vorbereitung auf die konkrete Vorhabenplanung hinsichtlich zukünftiger Grundstücksflächen geordnet. Die entstehenden Grundstücksflächen und Verkehrsflächen werden auf der Grundlage diese B-Planes neu geordnet.

6.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Die Stadt Rodenberg ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Rodenberg angeschlossen. Die Flächen innerhalb des Plangebietes können über den Anschluß an die vorhandenen SW-Leitungen angebunden werden.

Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über den Anschluß an die vorhandenen Regenwasserkanäle.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Baugebiete erfolgt durch den Anschluß an die bereits verlegten Leitungen und wird durch den Wasserbeschaffungsverband Nord-Schaumburg sichergestellt.

Im Rahmen der konkreten Ausbau- und Erschließungsplanung wurde bereits seitens der Stadt Rodenberg auf eine ausreichende Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes geachtet und hingewirkt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Schaumburg.

Energieversorgung (Elektrizität und Gas)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas übernimmt das Energieversorgungsunternehmen (EVU) Wesertal GmbH. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung ist auf vorhandene Leitungen zu achten. Tiefwurzelnde Pflanzen dürfen vorhandene Leitungen nicht beeinträchtigen.

Erdarbeiten in der Nähe der Erdkabelleitung sind der zuständigen Regionalstelle Rodenberg - wenigstens 8 Tage vorher - mitzuteilen. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird auf den hinreichenden Schutz der o. g. Leitung (Abstände und Bepflanzung etc.) hingewirkt. In diesem Zusammenhang wird erörtert und abgestimmt, ob vorhandene Versorgungsleitungen verlegt werden.

Post- und Fernmeldewesen

Das Plangebiet wird an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Technikniederlassung, Postfach 9011, 30001 Hannover, Ressort SuN 16, Tel. 0511/ 308-9516 mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

6.3 Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Rodenberg entstehen zur Realisierung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 27/1 über die im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 27/1 genannten Kosten keine weiteren Kosten im Sinne des § 127 BauGB.

7. Abwägung

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der erstmaligen und erneut durchgeführten öffentlichen Auslegung wurden zusammenfassend nachfolgende Stellungnahmen vorgetragen und einer Abwägung unterzogen:

Die **Deutsche Telekom AG, Hannover**, hatte auf eine rechtzeitige Beteiligung ihrer Dienststelle hingewiesen. Es wurde erwidert, dass zur Gewährleistung des Ausbaues des Telekommunikationsnetzes, die Erschließungs- und Straßenbaumaßnahmen im Plangebiet frühzeitig der Deutschen Telekom AG angezeigt werden.

Das **Elektrizitätswerk Wesertal GmbH, Hameln**, hatte um rechtzeitige Beteiligung gebeten. Seitens des Rates wurde dargelegt, dass eine rechtzeitige Abstimmung vorgenommen wird, um die Belange des Energieversorgungsunternehmens zu berücksichtigen. Hierbei können insbesondere auch die angesprochenen allgemeinen Obhutpflichten, notwendige Änderungen an Versorgungsanlagen und ggf. Kostentragungspflichten konkret geklärt werden.

Der Hinweis, dass die Energieversorgung gewährleistet werden kann, wurde zur Kenntnis genommen.

Der **Landkreis Schaumburg** hatte aus der Sicht des **Amtes für Zivil- und Katastrophenschutz** auf die bereits mit Schreiben vom 13.03.1991 und 08.04.1992 abgegebenen Stellungnahmen hingewiesen, die am 23.06.1992 vom Rat der Stadt Rodenberg beraten wurden. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Aus der Sicht des **Amtes für Wirtschaftsförderung und Regionalplanung** wurde zunächst dargelegt, dass dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27/1 aus raumordnerischer Sicht nicht zugestimmt werden könne. Die Vereinbarkeit der – bzgl. der im Sondergebiet Ladengebiet 2 zulässigen- Betriebstypen bzw. Warensortimente sei völlig offen. Die Vereinbarkeit des B-Planes mit den Zielen der Raumordnung (Teil I, Abschnitt C 1.6.04) sei nicht gegeben. Es wurde empfohlen die angestrebte Einzelhandelsnutzung im Bereich der „Grundversorgung (Waren des periodischen Bedarfs) festzusetzen. Wesentliche Beeinträchtigungen ausgeglichener Versorgungsstrukturen wären in diesem Falle bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.300 qm an diesem integrierten zentralen Standort nicht zu erwarten.

Der Entwurf der Planung wurde entsprechend der Anregung überarbeitet und erneut ausgelegt. Die im Sondergebiet zulässigen Warensortimente wurden durch textliche Festsetzung vorgegeben. Die raumordnerische Beurteilung und Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Mit Schreiben vom 5.1.2001 teilte der Landkreis Schaumburg mit, dass er nunmehr keine Bedenken vorträgt.

Das **Bauordnungsamt** hatte angeregt die Straßenbegrenzungslinie in die Planzeichnung aufzunehmen. Dies ist bereits erfolgt.

Die **Bezirksregierung Hannover** hatte dargelegt, dass durch die Reduzierung der Breite des verkehrsberuhigten Bereiches westlich des Baudenkmals von 12 auf 7 m das Alte Rathaus eine Einschnürung, die die Entwicklungsmöglichkeiten der Nutzung einschränken, erfahren würde. Seitens des Rates der Stadt Rodenberg wurde erwidert, dass die Reduzierung der Breite der öffentlichen Verkehrsfläche Auswirkungen auf das unmittelbar angrenzende Baudenkmal "Altes Rathaus" (Lange Str. 42) verursacht. Neben der Einschränkung einer visuellen Wahrnehmung der baulichen Anlage werden dabei u.a. auch Möglichkeiten für Nutzungen in der Umgebung beeinträchtigt.

Es wurde ferner dargelegt, dass die Stadt Rodenberg, seit dem Jahr 1999 Eigentümer, ggw. ein Sanierungskonzept für das Baudenkmal erarbeitet. Die zukünftigen Nutzungen müssen in dieses Sanierungskonzept im Interesse einer Wirtschaftlichkeit der Sanierung und zukünftigen Unterhaltung des Baudenkmales mit entsprechendem Gewicht berücksichtigt werden. Durch die Reduzierung der Breite der öffentlichen Verkehrsfläche sollen die Voraussetzungen für die Realisierung eines Verbrauchermarktes im Ortszentrum geschaffen werden.

Es wurde städtischerseits ebenfalls dargelegt, dass als Voraussetzung für diese Integration des Geschäftsgebäudes in der Stadtentwicklung ausreichende Bau-, Verkehrs- und Freiflächen gesichert werden müssen. Dieses lässt sich nicht in jedem Falle ohne Auswirkungen auf den vorhandenen Bestand realisieren. Durch die Realisierung eines Verbrauchermarktes sollen Bedeutung und Funktion des Ortszentrums als Versorgungseinrichtung für das Grundzentrum Rodenberg wiederhergestellt und gesichert werden. Dieser Zielsetzung wurde Vorrang eingeräumt insbesondere, da auch die Nutzungsmöglichkeiten des Baudenkmales in nicht unwesentlicher Abhängigkeit von der allgemeinen Bedeutung des Ortszentrums gesehen werden müssen. Abschnitt 4.2 der Begründung wurde entsprechend überarbeitet.

Die **Industrie- und Handelskammer, Hannover**, hatte angeregt, die gewollte Ansiedlung einer Einzelhandelsansiedlung im Bereich der Grundversorgung (Waren des periodischen Bedarfs) auch entsprechend festzusetzen.

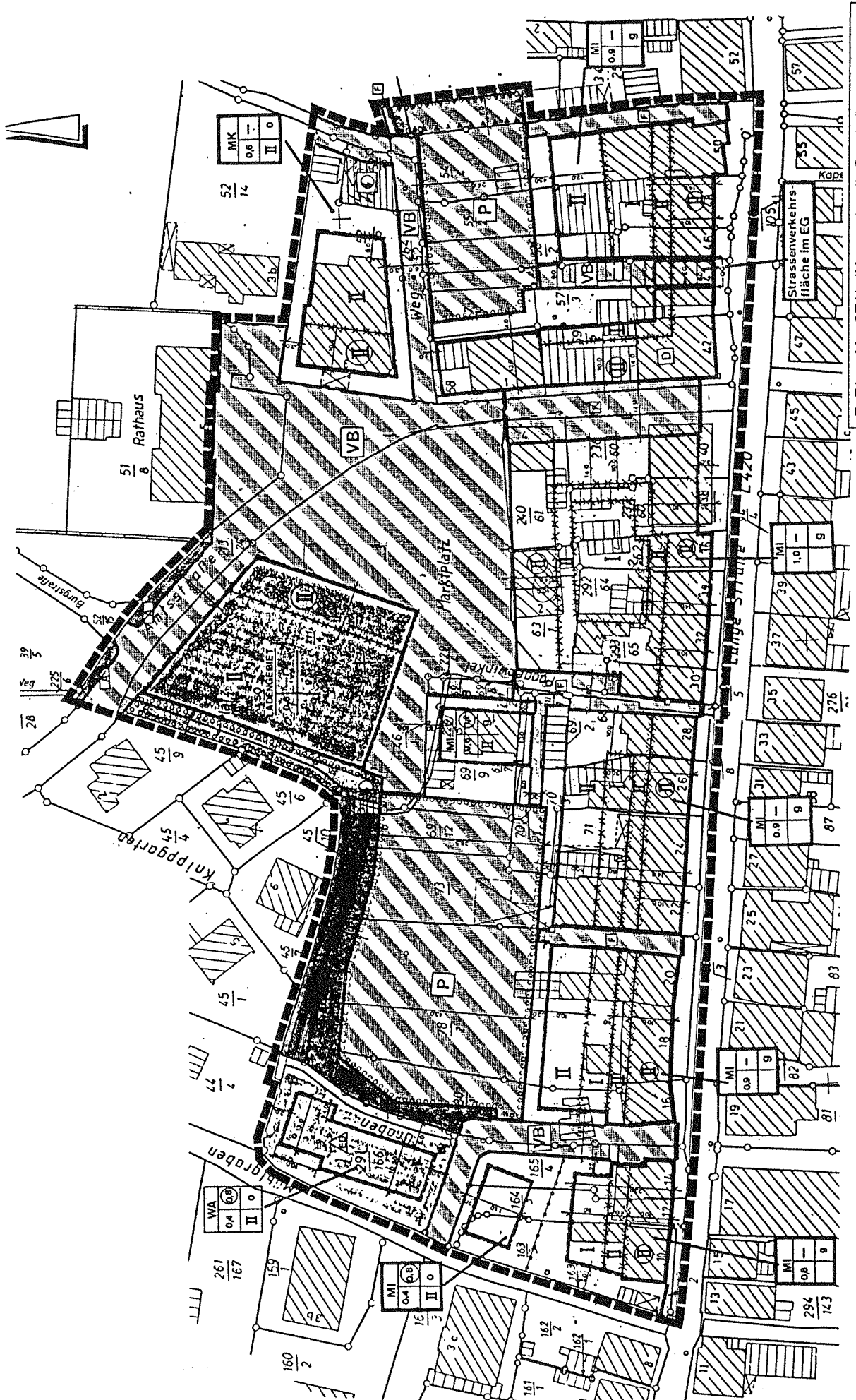
Der Entwurf der Planung wurde entsprechend der Anregung überarbeitet und erneut ausgelegt. Die im Sondergebiet zulässigen Warensortimente wurden durch textliche Festsetzung vorgegeben.

Die **Stadt Bad Münder** hatte dargelegt, dass in der Begründung zum B-Plan nicht auf die raumordnerischen Belange eingegangen worden sei. Es wurde mit Bezug auf Ziffer C 1.604 des Landesraumordnungsprogrammes dargelegt, dass Umfang und Zweckbestimmung von Einzelhandelsgroßprojekten der jeweiligen Stufe der zentralen Orte (Grundzentrum) zu entsprechen habe. Notwendige Umsatzzuflüsse aus benachbarten Gemeinden sollen ausgeschlossen werden. Es wurde ferner darauf hingewiesen, dass nach Ziff. 3.2 der Begründung davon ausgegangen wird, dass eine über die Funktion eines Grundzentrums hinausgehende Versorgung mit Gütern des mittelfristigen Bedarfs nicht zu befürchten ist. Eine fachgutachterliche Stellungnahme zur diesbezüglichen raumordnerischen Verträglichkeit würde nicht vorliegen.

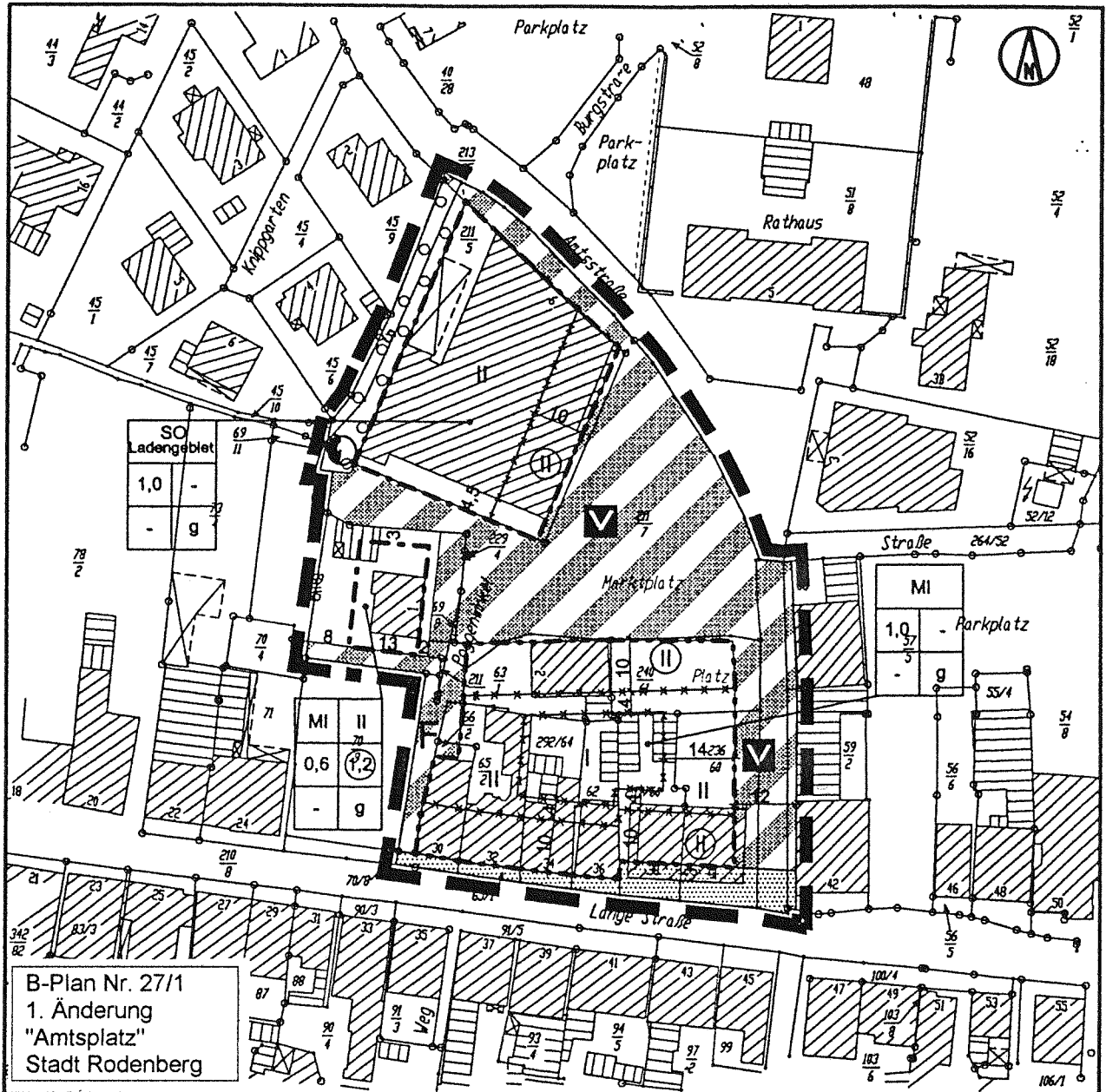
Durch fachgutachterliche Stellungnahme des Landkreis Schaumburg als zuständige Raumordnungsbehörde wurde dargelegt, dass das geplante Einzelhandelsvorhaben hinsichtlich seines Umfangs und seiner Zweckbindung einem Grundzentrum entspricht.

Der **Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg, Lindhorst**, hatte Hinweise zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vorgetragen.

Die Hinweise zur Wasserversorgung wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde erwidert, dass sich die vorgetragenen Belange des Wasserversorgungsunternehmens im Zusammenhang mit den anstehenden Erschließungs- bzw. Straßenbaumaßnahmen berücksichtigen lassen. Zur Koordinierung der notwendigen Maßnahmen erfolgt frühzeitige Abstimmung und Erörterung.



B-Plan Nr. 27/1, "Amtsplatz", Stadt Rodenber



B-Plan Nr. 27/1
1. Änderung
"Amtsplatz"
Stadt Rodenberg

8. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

von

Reinold

Hess. Oldendorf, 29.1.2001

Matthias Reinold - Planungsbüro

Dipl.- Ing. Für Raumplanung und Städtebau (IfR/SRL)
31840 Hess. Oldendorf - Kleinenwieden 35
Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51857

Öffentliche Auslegung

Der VA der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 04.10.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 6.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung
vom: 24.10.2000 bis: 23.11.2000
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rodenberg, den 29.1.2001

Wilke

Stadtdirektor

Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde geändert und erneut ausgelegt. Die Dauer der Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB auf zwei Wochen verkürzt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.11.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben
vom: 24.11.2000 bis: 7.12.2000
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rodenberg, den 29.1.2001

Wilke

Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rodenberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.1.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Entwurfsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Begründung der Entscheidung beschlossen.

Rodenberg, den 29.1.2001

Wilke

Stadtdirektor