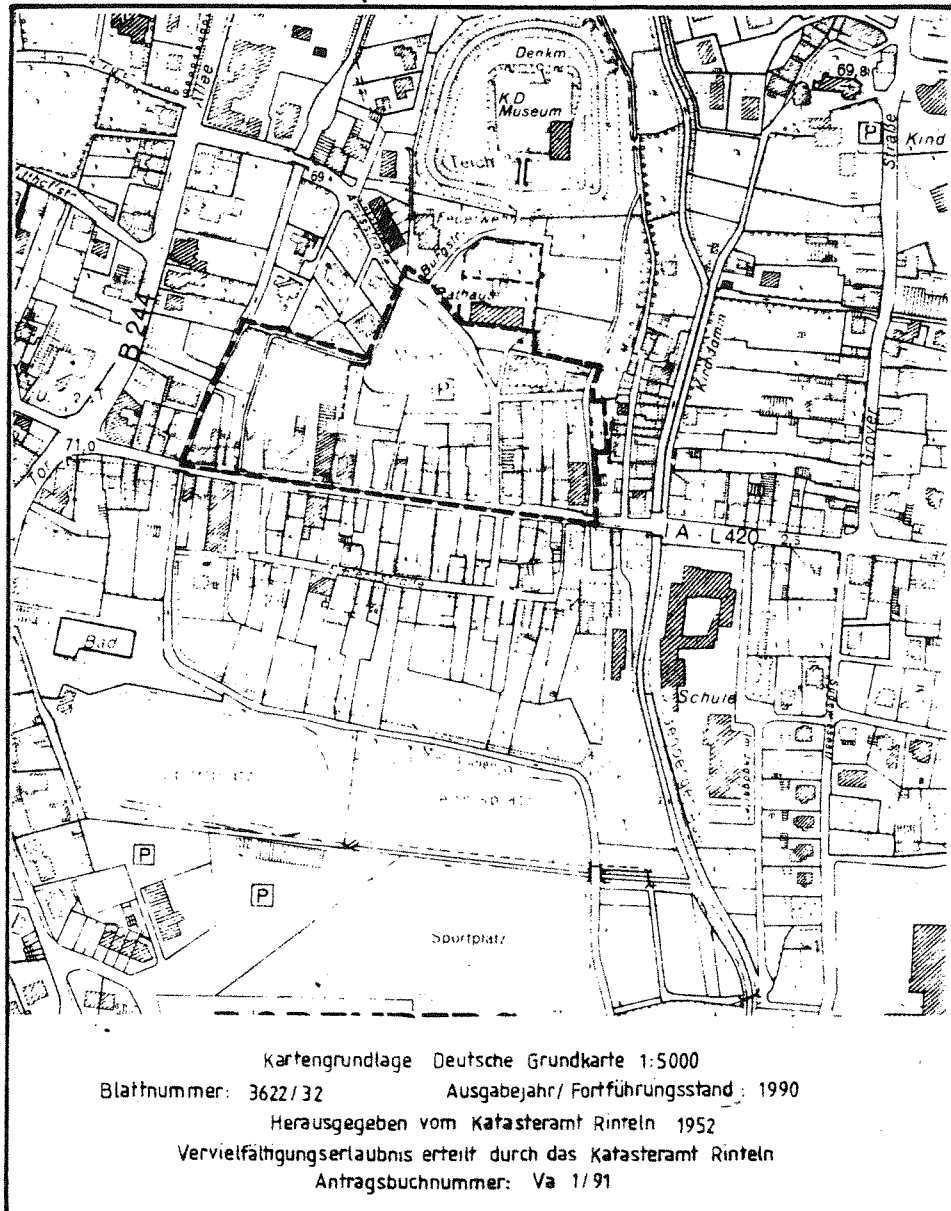


Original

Übersichtsplan Maßstab 1:5000



Kartengrundlage Deutsche Grundkarte 1:5000

Blattnummer: 3622/32

Ausgabejahr/ Fortführungsstand: 1990

Herausgegeben vom Katasteramt Rinteln 1952

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Rinteln

Antragsbuchnummer: Va 1/91

Bebauungsplan Nr. 27/1 "Amtsplatz"

Begründung

Stadt Rodenberg

Landkreis Schaumburg

argeplan Hannover
Stadtplaner und Architekten

Bebauungsplan Nr. 27/1 "Amtsplatz"

Begründung

**Stadt Rodenberg
Landkreis Schaumburg**

Inhaltsangabe

1.	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	2
2.	Allgemeine Zwecke und Ziele des Bebauungsplans, Geltungsbereich	2
3.	Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächen- nutzungsplan	2
4.	Städtebauliches Konzept	3
5.	Festsetzungen des Bebauungsplans	4
5.1	Art und Maß der Nutzung, überbaubare Flächen	4
5.2	Verkehr	11
5.3	Grünflächen, Bindungen für die Bepflanzung; Kinderspielplätze	13
5.4	Versorgungsanlagen	15
5.5	Flächen für besondere Anlagen zum Schutz schädlichen Umwelteinwirkungen; Belange des Umweltschutzes	15
5.6	Sonstige Festsetzungen	18
5.7	Kenntlichmachungen, nachrichtliche Übernahmen	18
6.	Ver- und Entsorgung	19
7.	Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes; Altlasten; Bodenfunde	19
8.	Durchführung des Bebauungsplans	20
8.1	Bodenordnende Maßnahmen	20
8.2	Kosten	20
8.3	Grundsätze für soziale Maßnahmen	21
9.	Verfahrensdurchführung, Abwägung	22

1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I, S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl.II S.885,1122) i.V.m. § 40 der niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.1990 (Nds. GVBl. S.115).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132)

2. Allgemeine Zwecke und Ziele des Bebauungsplan, Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung vom 28.11.1990 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27/1 "Amtsplatz" beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung des zentralen Bereichs der Stadt Rodenberg zu schaffen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht ein hoher Bedarf an einer städtebaulichen Neuordnung, insbesondere hinsichtlich der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, der Ausweisung zusätzlicher Verkehrsflächen für Parkplätze und der Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung festgesetzt.

3. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans, die den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans abdeckt, stellt die Grundstücke nördlich der Langen Straße als gemischte Bauflächen dar. Der Amtsplatz ist entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung nach Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe als gemischte Baufläche und als Straßenverkehrsfläche - im Westen und Osten mit der Zweckbestimmung Parken - dargestellt. Bei der parzellenscharfen Ausarbeitung des Bebauungsplans sind diese Teilflächen gegeneinander ausgetauscht, so daß die Baufläche nunmehr im westlichen Bereich des Amtsplatzes liegt. Die restlichen Flächen des Amtsplatzes sind im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter

Bereich" festgesetzt. Anstelle der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche ist im Bebauungsplan für eine Teilfläche des Amtsplatzes ein Sondergebiet-Ladengebiet festgesetzt.

Dies stellt eine Ausdifferenzierung der Nutzungsartdarstellung des Flächennutzungsplans dar, bei der eine einzelne Nutzungsart, die in einer gemischten Baufläche allgemein zulässig ist, auf einer Teilfläche der Mischbaufläche als Sondergebiet festgesetzt wird. Die umgebenden Baugebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind als Mischgebiete festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der benachbart getroffenen Festsetzungen stellt sich das Plangebiet somit insgesamt als gemischte Baufläche dar und ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Städtebauliches Konzept des Bebauungsplans

Seit 1990 führt die Stadt Rodenberg in der Stadtmitte ein Sanierungsverfahren zur Durchsetzung der Planungsziele durch. Die Sanierungsziele sind in dem vom Rat der Stadt beschlossenen städtebaulichen Rahmenplan "Stadtmitte" (1986) räumlich konkretisiert. Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Dem Bedeutungsverlust der Stadtmitte als Versorgungszentrum soll durch eine Verbesserung der Standortbedingungen des Einzelhandels entgegengewirkt werden.
- Hierzu ist es vorrangig, zeitgemäße Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs in der Stadtmitte anzusiedeln, da durch deren Magnetfunktion die stärkste Erhöhung der Kundenzahl ausgeht.
- Der Amtspatz soll durch Geschäftsansiedlungen in den Geschäftsbereich einbezogen werden und Marktfunktionen übernehmen. Er ist dabei zur Aufnahme der zusätzlichen Einzelhandelsbetriebe des täglichen Bedarfs besonders geeignet, da die hierfür erforderlichen Flächen zur Verfügung gestellt werden können und da von Einzelhandelsbetrieben des täglichen Bedarfs erfahrungsgemäß die stärkste Erhöhung der Besucherfrequenz ausgeht.

- Durch die zusätzliche Randbebauung des Amtsplatzes soll dieser als räumlich gefaßter Stadtplatz ausgebildet werden und dadurch wesentlich zur Verbesserung des Stadtbilds beitragen.
- Im rückwärtigen Bereich der Läden an der Langen Straße sind ausreichend bemessene Parkmöglichkeiten vorzusehen, von denen die Kunden auf kurzen, separaten Wegen die Geschäftsbereiche erreichen können. Über diese Parkplätze kann gleichzeitig eine rückwärtige Andienung der Geschäfte erfolgen.
- Durch separate Zufahrten zu den Parkplätzen wird die Herausnahme der Amtsstraße aus dem Straßennetz, die Umwandlung in eine Fußgängerzone und damit eine weitgehende Verkehrsberuhigung der Stadtmitte möglich.
- Der Amtsplatz, die Amtsstraße und die Lange Straße (nach Umwidmung der derzeitigen Landesstraße) sind nach Verkehrsentlastung zu fußgänger- und aufenthaltsfreundlichen Bereichen mit hoher Einkaufsatmosphäre zu gestalten, um die Attraktivität des Geschäftsbereichs zu erhöhen.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Neugestaltung des Verkehrsnetzes sind durch ein Verkehrsgutachten (Ing.-Büro Hinz, Hannover, 1989) überprüft und bestätigt.

Das städtebauliche Konzept dieses Bebauungsplans ist aus diesem Gesamtkonzept abgeleitet und damit ein eingebundener Baustein für die angestrebte städtebauliche Entwicklung der Stadtmitte.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art und Maß der Nutzung, überbaubare Flächen

Sondergebiet - Ladengebiet

Zur Überprüfung der Tragfähigkeit des städtebaulichen Konzepts und zur Erlangung von Markt- und Handlungsstrategien zur Sanierung des Bestands und zu anzustrebenden Entwicklungen hat die Samtgemeinde Rodenberg 1990 ein Gutachten über Einzelhandel, Freizeit und Stadterneuerung in den Zentren der Samtgemeinde erstellen lassen.

Das Einzelhandelsgutachten wurde erarbeitet durch das Institut für Stadt-, Standort- und Handelsforschung, Dr. Danneberg und Partner

GmbH (ish), Düsseldorf, und Ende 1990 vorgelegt. Die gutachterliche Aussage basiert auf einer weiträumigen Betrachtung des Versorgungs- und Infrastruktursystems unter Berücksichtigung sozialer, demographischer und betriebswirtschaftlicher Merkmale sowie absehbarer Entwicklungstendenzen und Prognosen.

In dem Gutachten wird die Weiterentwicklung der Stadtmitte sowohl aus Gründen der Versorgung wie auch aus städtebaulichen Gründen befürwortet, das städtebauliche Konzept wird bestätigt, die Tragfähigkeit eines Einzelhandelsobjekts auf dem Amtsplatz wird nachgewiesen. Es belegt die Notwendigkeit der Gewinnung weiterer Anbieter, der Erweiterung der Verkaufsflächen und der Standortaufwertung der bestehenden Betriebe, um die Geschäftszone der Stadt vor einem weiteren Absinken gegenüber regionalen Konkurrenzzentren und räumlich desintegrierten Großbetrieben zu bewahren und so die Versorgungsfunktion der Stadtmitte zu erhalten.

Nach diesen Gutachten wird für die Samtgemeinde bis 1995 ein Mehrbedarf von ca. 3.600 qm (= + 37 %) Verkaufsfläche ausgewiesen, der sich primär als Nachholbedarf versteht. Hiervon entfallen 1.500 qm auf Branchengruppen des kurzfristigen Bedarfs, wovon der Einzelhandel mit Nahrungs- und Genußmitteln mit ca. 1.120 qm die bedeutende Position einnimmt. Die Stadt Rodenberg vereinigt nahezu 3/4 des gesamten Mehrbedarfs von ca. 3.600 qm auf sich. Das Gutachten empfiehlt, diesen Mehrbedarf vorrangig zur Festigung der Branchenvielfalt in einem aufgewerteten Stadtzentrum zu nutzen. Nach dem städtebaulichen Konzept sollen zusätzliche Flächen im Stadtzentrum und hier vorrangig am Amtsplatz realisiert werden; das Gutachten bestätigt damit das städtebauliche Konzept dieses Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan setzt hierfür eine Teilfläche des Amtsplatzes als Sondergebiet-Ladengebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO fest, in dem der nachgewiesene Bedarf von Einzelhandelsbetrieben vor allem für den täglichen Bedarf realisiert werden soll. Von einem Investor ist hier die Ansiedlung eines SB-Marktes sowie von verschiedenen kleineren Einzelhandelsbetrieben zur Abrundung des Warenangebots beabsichtigt. Dies entspricht der städtischen Zielsetzung, ihre Versorgungsfunktion als Grundzentrum zu sichern, eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung der Stadt sicherzustellen und durch Ansiedlung von Magnetbetrieben die Attraktivität der Stadtmitte zu erhöhen.

Die Festsetzung eines Sondergebiets-Ladengebiets erfolgte, um der Zielsetzung der Stadt zu entsprechen, hier überwiegend Einzelhan-

delsbetriebe unterzubringen. Eine dementsprechende Zweckbestimmung ist durch textliche Festsetzung erfolgt. Zusätzlich zu den allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben ist festgesetzt, daß Büroräume und Räume für freie Berufe, Wohnungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig sind. Die ausnahmsweise Zulässigkeit beinhaltet, daß diese Nutzungen nur in einem untergeordneten Umfang möglich sind und damit der Zweckbestimmung des Sondergebiets nicht widersprechen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind geeignet, das Angebot der Einzelhandelsbetriebe zu ergänzen und die Angebotsvielfalt und die Belebtheit des Arbeitsplatzes zu stärken.

Trotz dieser Zielsetzung erfolgt keine Ausweisung eines Mischgebiets, um andere in diesem Gebietstyp zulässigen Nutzungen, die der Zielsetzung der städtebaulichen Planung widersprechen (z.B. Gewerbebetriebe), auszuschließen. Darüber hinaus wäre unter Umständen in einem Mischgebiet bei einem bestehenden Übergewicht der Einzelhandelsnutzung gegenüber der ansonsten zulässigen Nutzung die Genehmigung weiterer Einzelhandelsbetriebe nach § 15 Abs. 1 BauNVO zu untersagen.

Durch die Festsetzung eines Ladengebiets gemäß § 11 (2) BauNVO wird sichergestellt, daß Einrichtungen nach § 11 (3) BauNVO (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe) wegen ihrer Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgeschlossen sind.

Um auszuschließen, daß bei einer im Zusammenhang zu beurteilenden Verkaufseinrichtung der in § 11 Abs. 3 BauNVO festgelegte Schwellenwert von 1.200 qm Geschoßfläche überschritten wird und damit ggf. als Einzelhandels-Großobjekt zu betrachten wäre, ist festgesetzt, daß nur Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschoßfläche von höchstens 1.200 qm insgesamt zulässig sind. Um abzusichern, daß die Verkaufseinrichtung als das erwünschte kleinteilige Nahversorgungszentrum erstellt wird, enthält der Bebauungsplan darüber hinaus die Festsetzung, daß die Geschoßfläche für den einzelnen Betrieb auf höchstens 800 qm begrenzt ist, was einer Verkaufsfläche von ca. 700 qm entspricht.

Bis zu dieser Schwelle ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts in der Regel ein "Nachbarschaftsladen" anzunehmen.

Dieser Wert berücksichtigt die heute aus waren- und sortimentstechnischen Gründen erforderliche Größe eines SB-Marktes. Den Zielen der Raumordnung, nach denen Rodenberg Grundzentrum ist, ist damit entsprochen. Übergemeindliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche anderer Gemeinden sind daher nicht gegeben.

In dem Sondergebiet-Ladengebiet ist festgesetzt, daß nur Nutzungen und Anlagen zulässig sind, durch die an der westlichen Grenze Beurteilungspegel von tagsüber 50 dB (A) und von nachts 35 dB (A) nicht überschritten werden.

Die festgesetzten Werte entsprechen nach der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - den Planungsrichtpegeln für ein reines bzw. ein allgemeines Wohngebiet. Hierdurch ist sichergestellt, daß am Rande des westlich angrenzenden reinen Wohngebiets der Planungsrichtpegel für diesen Baugebietstyp nicht überschritten wird. Seitens der Nutzer des Sondergebiets Ladengebiet sind entsprechende bauliche oder technische Vorkehrungen zu treffen, die sicherstellen, daß durch die in diesem Gebiet betriebenen Anlagen und Nutzungen die festgesetzten Werte nicht überschritten werden.

In einem zu diesem Bebauungsplan erarbeiteten Schallschutzgutachten wird ausgeführt, daß die festgesetzten Werte durch entsprechende technische Anlagen, Kapselung der Anlieferung, Ausschluß der Nachtanlieferung u.ä. erreichbar sind. Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Einzelgenehmigungsverfahren zu prüfen. Durch das geplante Gebäude werden die Schallemissionen vom Amtspatz erheblich reduziert. Durch diese Festsetzungen werden Unverträglichkeiten und Störungen der unterschiedlichen Baugebiete vermieden.

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgelegt, die Spielraum für den geplanten Neubau lassen.

Im Bebauungsplan sind am Amtspatz zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt, um den städtebaulich erforderlichen Platzabschluß sicherzustellen.

Nach den Regelungen des § 16 der novellierten Baunutzungsverordnung ist das Maß der Nutzung durch die Grundflächenzahl und die zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt; die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl ist daher zur Eingrenzung des städtebaulich vertretbaren Bauvolumens nicht erforderlich. Es ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, die den Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO entspricht.

Es ist die geschlossene Bauweise festgesetzt, um einen zusammenhängenden Baukörper als Raumabschluß sicherzustellen.

Kerngebiet

Die Festsetzung dieses Gebietstyps am Amtsplatz erfolgt, da das Baugebiet ein Einzelgrundstück mit einer gebietstypischen Einzelnutzung (Bank) umfaßt.

Mischgebiete

Entsprechend der Zielsetzung, die Stadtmitte als vielfältig genutzten und erlebnisreichen Bereich mit einer Mischung von Einzelhandel, Wohnen und Dienstleistungen zu erhalten, sind die Baugrundstücke an der Langen Straße und am Amtsplatz als Mischgebiete festgesetzt.

Durch textliche Festsetzung sind die in den überwiegend gewerblich geprägten Gebietsteilen allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und die außerhalb dieser Gebietsteile ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Nach der im städtebaulichen Rahmenplan festgelegten und vom Rat der Stadt beschlossenen Zielsetzung ist dieser Bereich zur Versorgung der Bevölkerung mit Angeboten des Einzelhandels und der Dienstleistungen sowie zum Wohnen vorgesehen. Vergnügungsstätten widersprechen diesem angestrebten Nutzungsgefüge. Zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums und zur optimalen Ausnutzung der Verkehrs-Infrastruktur (Parkplätze, Fußwege) wird hierbei ein geschlossener und überschaubarer Ladenbesatz angestrebt, der nicht durch Vergnügungsstätten unterbrochen und extensiviert werden soll.

Eine wesentliche städtebauliche Zielsetzung ist weiterhin die Verbesserung der Wohnbedingungen in der Stadtmitte, die durch Verkehrsemissionen vor allem tagsüber erheblich belastet sind. Vergnügungsstätten führen in der Regel zu zusätzlichen Störungen der Wohnruhe auch in der Abend- und Nachtzeit und sind daher mit dieser Zielsetzung nicht vereinbar. Darüber hinaus stellen sie wegen ihrer in der Regel uneinsehbaren Schaufenster eine Beeinträchtigung des Stadtbilds dar. Aus den dargelegten städtebaulichen Gründen sind in den Mischgebieten die Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Flächen berücksichtigen den zeitgemäßen, ebenerdigen Flächenbedarf des Einzelhandels und lassen entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten auch bei geringen Grundstücksbreiten zu.

Das Maß der Nutzung ist durch die Grundflächenzahl, die überbaubare Fläche und die differenzierte Festsetzung der zulässigen Geschossigkeit ausreichend festgesetzt. Die städtebaulich angestrebten Bauvolumen sind hierdurch ausreichend bestimmt und regelbar. Entsprechend § 16 der novellierten BauNVO erfolgt darüber hinaus keine Festsetzung der Geschoßflächenzahl, da hierzu wegen der unterschiedlichen Grundstücksgrößen Regelungen für den Einzelfall erforderlich wären.

Gemäß § 17 Abs.3 BauNVO werden für das Maß der Nutzung die Obergrenzen des § 17 Abs.1 BauNVO überschritten. Dies ist in der bestandsgeprägten Altstadt aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um bei den beschränkten Grundstücksgrößen und den erforderlichen Erschließungsanlagen eine den zeitgemäßen Erfordernissen entsprechende Bautiefe für die Läden an der Langen Straße zu ermöglichen. Sonstige öffentliche Belange stehen dieser Überschreitung nicht entgegen; die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind u.a. durch die Festsetzung der eingeschossig überbaubaren Grundstücksteile, die den Wohnungen in den Obergeschossen als Terrassen zur Verfügung stehen, sichergestellt. Ein weiterer Ausgleich erfolgt durch die öffentlichen Parkplätze, auf denen die ansonsten auf den privaten Freiflächen nachzuweisenden Einstellplätze abgelöst werden können. Die Festsetzung eines Kerngebiets aus Gründen einer höher zulässigen Dichte erfolgt wegen der angestrebten Nutzungsmischung nicht.

Zur Langen Straße und zur Amtsstraße ist die überbaubare Fläche durch eine Baulinie begrenzt, um die Erhaltung der historischen Bauflucht abzusichern. Durch textliche Festsetzung ist das Zurücktreten von Schaufenstern und Eingängen im Erdgeschoß hinter diese Baulinie im begrenzten Umfang ermöglicht, um zeitgemäße Ladengestaltungen realisieren zu können.

Im Bereich der Gebäude Lange Straße 38 und 40 und an der Westseite der Amtsstraße bleibt die Baulinie hinter der gegenwärtigen Gebäudeflucht zurück. Nach dem städtebaulichen Konzept ist hier eine Aufweitung der Langen Straße vorgesehen, um das ehemalige Rathaus, das Baudenkmal ist und eine städtebauliche Dominante darstellt, im Stadtbild deutlicher erlebbar zu machen und um in seinem Umfeld einen attraktiven Aufenthaltsbereich zu schaffen. Die Aufweitung der

Amtsstraße erfolgt, um den Amtspatz stärker mit der Langen Straße zu verklammern und um nach einer Umwandlung in eine Fußgängerzone attraktive Nutzungen im Straßenraum und eine Begrünung zu ermöglichen. Die Gebäude, die bei einer entsprechenden Durchführung des Bebauungsplans abgerissen werden müssen, sind bautechnisch in einem schlechten Zustand bzw. abgängig.

Am Gebäude Lange Straße 44 sind für das Erdgeschoß und das Obergeschoß unterschiedliche Baugrenzen festgesetzt, um eine Durchfahrt zum rückwärtigen Parkplatz, die wegen der Umwandlung der Amtsstraße in eine Fußgängerzone erforderlich wird, anlegen zu können. Für das Erdgeschoß ist hierfür eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das Gebäude ist wegen seines bautechnischen Zustands abgängig und steht leer.

Die Geschossigkeit ist zu den Straßenverkehrsflächen zwingend mit zwei Vollgeschossen festgesetzt, um die bestehende geschlossene Raumkante wegen ihrer Bedeutung für das Stadtbild zu erhalten. Im Anschluß an die Straßenrandbebauung sind eingeschossige Anbauten möglich, die an den Parkplätzen auch zweigeschossig ausgeführt werden können.

Für die Mischgebiete ist entsprechend dem Bestand die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist ein kleineres Baugebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um auf dieser bislang als Garten genutzten, zentrumsnahen Fläche entsprechend der Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung in der Stadtmitte eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Die überbaubare Fläche hält von dem Mühlengraben Abstand, um die Pflege dieses Gewässers sicherzustellen. Zur Freihaltung dieses Streifens ist festgesetzt, daß Nebenanlagen und Garagen nur in der überbaubaren Fläche zulässig sind.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig, um die Bebauung in das Ortsbild einzufügen.

Durch ein Schallschutzgutachten zu diesem Bebauungsplan wird nachgewiesen, daß die Grenzwerte der 16. Verordnung zum Bundesimmis-

sionsschutzgesetz (16. BImSchV, 1990), die für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gilt, nicht erreicht werden. Weitere Schallquellen aus anderen Nutzungen bestehen nicht. Die Immissionsschutzansprüche des Wohngebiets sind damit gewahrt.

5.2 Verkehr

Das Plangebiet ist durch vorhandene und ausreichend leistungsfähige Straßen (Amtsstraße, Lange Straße) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Innerhalb des Plangebiets ist nach dem städtebaulichen Rahmenplan für die Stadtmitte folgendes Verkehrskonzept vorgesehen:

Die Lange Straße wird durch den Bau einer Entlastungsstraße am östlichen Ortsrand vom Durchgangsverkehr und vom Schwerlastverkehr entlastet; sie soll nach Umwidmung verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Für den ruhenden Verkehr werden im rückwärtigen Bereich der Grundstücke an der Langen Straße zwei Parkplätze neu angelegt. Diese Parkplätze sind durch neu auszubauende Zufahrten an die Lange Straße und die nördliche Amtsstraße so angebunden, daß die Benutzer von Norden, Osten und Westen auf die Parkplätze gelangen, ohne den zentralen Bereich Lange Straße/Amtsstraße/Amtsplatz durchfahren zu müssen. Diese Zufahrten dienen ausschließlich der Erschließung der Parkplätze und stellen keine zusätzliche Straßenverbindung dar. Sie sind darüber hinaus im vorgesehenen Umfang als Rettungswege erforderlich.

Der südliche Teil der Amtsstraße wird im Verkehrsnetz entbehrlich und zur Vermeidung von Durchfahrtsverkehr in der Stadtmitte als Fußgängerbereich festgesetzt. Die Parkplätze sind durch separate Fußwege mit dem Amtsplatz und der Langen Straße verbunden.

Die Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind entsprechend diesem Konzept als Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen verkehrsberuhigter Bereich, Parkplatz bzw. Fußweg festgesetzt. Die Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich erfolgte, um die angestrebte Gestaltung abzusichern. Die Festsetzung der zusätzlichen Parkplätze ist erforderlich, da die jetzigen Parkplätze am Amtsplatz entfallen und da durch Neu- und Erweiterungsbauten ein erhöhter Bedarf entsteht, der auf den Grundstücken nur in Einzelfällen nachgewiesen werden kann. Um dem Bedarf zu entsprechen und die Erschließung der Stellplätze zu sichern, ist eine zusammenhän-

gende, planvolle Gestaltung der Parkplätze erforderlich. Die Anlage der Parkplätze liegt damit im öffentlichen Interesse, um die Funktionsfähigkeit der Stadtmitte sicherzustellen.

Alternativen zu den festgesetzten Parkplätzen bestehen nicht, da in den erforderlichen kurzen Entfernungen zur Langen Straße keine Freiflächen zur Verfügung stehen.

Die Notwendigkeit der Ausweisung öffentlicher Parkplätze wird wie folgt belegt:

Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans können in des Erdgeschosses ca. 9.200 qm Bruttogeschosßfläche für Einzelhandel und sonstiges Gewerbe realisiert werden, was einer Verkaufsfläche von ca. 6.900 qm entspricht. Nach den Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46 und 47 NBauO ist je 30 - 40 qm Verkaufsfläche 1 Einstellplatz nachzuweisen. Hieraus ergibt sich ein Bedarf von

$$6.900 \text{ qm} : 1 \text{ Estpl./}35 \text{ qm} = \text{ca. } 190 \text{ Estpl.}$$

Nur ein geringer Teil dieser erforderlichen Einstellplätze können auf den Grundstücken nachgewiesen werden; bei durchschnittlich 2 Estpl./Grundstück sind dies

$$35 \text{ Grdstck.} \times 2 \text{ Estpl./Grdstck.} = 70 \text{ Estpl.}$$

Es ergibt sich damit aus der gewerblichen Nutzung ein Fehlbestand von ca. 120 Einstellplätzen.

Für die Wohnnutzung ergibt sich bei 2 Wohnungen/Grundstück und einer Nachweispflicht von 1,2 Estpl./Wohnung ein Bedarf von

$$35 \text{ Grdstck.} \times 2 \text{ WE/Grdstck} \times 1.2 \text{ Estpl./WE} = 85 \text{ Estpl.}$$

Wird davon ausgegangen, daß je Grundstück 1 Einstellplatz für die Wohnnutzung zusätzlich zu den Einstellplätzen für gewerbliche Nutzungen nachgewiesen werden kann, ergibt sich damit bei 35 Grundstücken ein zusätzlicher Fehlbestand von 50 Einstellplätzen aus der Wohnnutzung.

Insgesamt ergibt sich damit ein zukünftiger Fehlbestand von 170 Einstellplätzen.

Nach dem städtebaulichen Konzept für diesen Bebauungsplan sind auf den festgesetzten Parkplätzen 123 Stellplätze vorgesehen. Dieser Wert bleibt deutlich hinter dem ermittelten Bedarf zurück. Er kann nur erreicht werden, wenn die Einstellplätze als Sammelanlagen errichtet werden. Der zukünftige Bedarf und die Notwendigkeit der Er-

richtung von Sammelanlagen begründen die Notwendigkeit der Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen, damit die Stadtmitte auch zukünftig ihrer Versorgungsfunktion gerecht werden kann.

Auf den Grundstücken Lange Straße 38, 40 und 44 sowie Amtsstraße 4 beinhaltet die Straßenverkehrsfläche Teile bestehender Gebäude, die bei der Durchführung des Bebauungsplans beseitigt werden müssen. Die betroffenen Gebäude sind bautechnisch in einem schlechten Zustand, teilweise abgängig und stehen teilweise leer. Die Aufweitung der Straßenverkehrsfläche ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um den rückwärtigen Parkplatz zu erschließen, den Amtsplatz durch eine Verbreiterung und Neugestaltung intensiver mit der Langen Straße zu verklammern und um dem Baudenkmal Lange Straße 42 (ehemaliges Rathaus) ein angemessenes Umfeld zu geben.

Die Abgrenzung der Verkehrsflächen gegen die Baugebiete sowie untereinander ist durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Fällt die Straßenbegrenzungslinie mit einer Baugrenze/Baulinie zusammen, ist nur die Baugrenze/Baulinie dargestellt.

Durch ein schalltechnisches Gutachten zu diesem Bebauungsplan sind die zu erwartenden Geräuschmissionen der geplanten Parkplätze und der Zufahrten auf die am stärksten betroffene Nachbarschaft untersucht und beurteilt. Zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen setzt der Bebauungsplan die hierfür erforderlichen Flächen fest. Durch das Schallschutzgutachten wird nachgewiesen, daß die im Zusammenhang mit dem Ausbau des Parkplatzes vorgesehenen Lärmschutzanlagen ausreichend sind zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete (siehe Kap. 5.5).

5.3 Grünflächen, Bindungen für die Bepflanzung

Zur Einbindung des Parkplatzes, zur Begrünung der Stadtmitte und zur Abschirmung angrenzender Grundstücke ist im Norden und Westen des westlichen Parkplatzes eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Im Westen des Sondergebiets Ladengebiet ist zur Einbindung der angrenzenden Wohngrundstücke eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Durch textliche Festsetzung ist sichergestellt, daß die Bepflanzung als flächenhafte, dichte, hochwachsende Schutzbepflanzung aus standortgerechten Laubbäumen und -büschen erfolgt.

Für die Parkplätze ist festgesetzt, daß für je vier Einstellplätze mindestens ein standortgerechter, hochwachsender Laubbaum anzupflanzen ist. Diese Bemessung entspricht der im städtebaulichen Konzept dargestellten Bepflanzung, die zur Durchgrünung der Stadtmitte, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Begrenzung der Versiegelung beiträgt.

Nach dem städtebaulichen Konzept dieses Bebauungsplans ist darüber hinaus eine umfangreiche Begrünung des Amtplatzes sowie die Anpflanzung von Bäumen auf der Amtsstraße und der Langen Straße vorgesehen. Zur Sicherung dieses Konzepts ist festgesetzt, daß je 200 qm Verkehrsfläche ein standortgerechter Baum anzupflanzen ist. Diese Bemessung entspricht dem städtebaulichen Konzept.

Weiterhin wird bei der Ausbauplanung für die Parkplätze berücksichtigt, daß die weniger befahrenen Flächen aus wasserdurchlässigem Oberflächenmaterial hergestellt werden.

Insgesamt wird durch diese Maßnahmen eine Verbesserung der Begrünung der Stadtmitte gegenüber dem Bestand erreicht, durch die die durch den Eingriff (Anlage von Parkplätzen) entstehenden Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

Kinderspielplätze

Nach dem niedersächsischen Gesetz über Spielplätze müssen in den Mischgebieten und den allgemeinen Wohngebieten Spielplätze für Kinder von 6-12 Jahren angelegt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen in den Mischgebieten jedoch keine verfügbaren Freiflächen. Andere Flächen sind wegen der eingeschränkten Zugänglichkeit nicht geeignet. In einer Entfernung von weniger als 400 m besteht jedoch nördlich der Amtsstraße ein ausreichend großer Spielplatz, der auf Fußwegen sicher zu erreichen ist. Nach dem städtebaulichen Rahmenplan ist eine Vergrößerung und ein Ausbau dieses Spielplatzes nach einer Verlagerung der Feuerwehr vorgesehen. Der Spielplatz liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 27/2 "Mühlenstraße". Der Bedarf aus den Bebauungsplänen 27/1 und 27/2 kann auf diesen Spielplatzflächen (ca. 900 qm Spielplatzfläche = 45.000 qm Geschoßfläche Wohnen = ca. 550 Wohnungen) abgedeckt werden.

Den Anforderungen des nieders. Spielplatzgesetzes ist damit entsprochen.

5.4 Versorgungsanlagen

Eine im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Trafostation sowie eine zusätzlich erforderliche Fläche für eine Trafostation westlich des Sondergebiets-Ladengebiet sind als Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität - festgesetzt.

5.5 Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Belange des Umweltschutzes

Im Bebauungsplan sind gemäß § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB am Nordrand des westlichen Parkplatzes und am Ostrand des östlichen Parkplatzes Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Schalltechnische Anlagen, festgesetzt, um Beeinträchtigungen benachbarter Wohngebiete auf ein verträgliches Maß zu verringern. Dies ist besonders erforderlich für den westlichen Parkplatz, an den im Norden ein reines Wohngebiet angrenzt. Durch Text ist festgesetzt, daß hier begrünte Schallschutzanlagen mit einer Höhe von 2,0 bis 3,5 m zulässig sind

Die Stadt Rodenberg hat durch das Lärmschutz-Sachverständigenbüro Bonk, Maire, Hoppmann 1991 ein schalltechnisches Gutachten zu diesem Bebauungsplan erarbeiten lassen, in dem die Immissionsbelastungen aufgrund der zu erwartenden Belastung der Parkplätze beurteilt werden und ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Minderung aufgezeigt werden.

Für die Beurteilung der Geräuschemissionen werden die Grenzwerte der 16. Verordnung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - 16.BImSchV (Juni 1990) herangezogen, die für den Baulastträger für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten.

Die Parkplätze sind wegen des öffentlichen Interesses an ihrer Erstellung (Erhaltung und Aufwertung der Versorgungsfunktion der Stadtmitte, Verbesserung der Standortgunst, s. Kap. 4 und 5.1) und des öffentlichen Bedarfs als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, alternative Standorte stehen hierfür nicht zur Verfügung bzw. sind nicht geeignet.

Die in den Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch, Neufassung "VVBauG" (Runderlaß des Nds. MS vom 10.2.1983) angesprochene Vornorm zu DIN 18005 wurde im Mai 1987 durch den Weißdruck der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau - Teil 1" ersetzt, in dem die den Planungsrichtpegeln entsprechenden "Orientierungswerte" in einem Beiblatt 1 zusammengestellt sind. Nach dem o.a. Runderlaß vom 10.2.1983 können diese Orientierungswerte in der Bauleitplanung unter- oder überschritten werden.

Bei Betrachtung der konkreten tatsächlichen Verhältnisse können die in der DIN 18005 genannten Orientierungswerte in dem reinen Wohngebiet am Knippgarten bereits heute nicht zugrunde gelegt werden, da das Gebiet wegen seiner Nähe zu dem derzeitigen Parkplatz auf dem Amtplatz, der Nähe zur Amtsstraße (Sammelstraße) sowie der Nähe zu den öffentlichen und zentralen Einrichtungen am Amtplatz und den vorhandenen Ladennutzungen nicht dem Charakter und dem Regelfall des Schutzbedürfnisses eines reinen Wohngebiets entspricht. Für die Beurteilung der Geräuschmissionen sind daher die höheren Grenzwerte der 16. BImSchV zugrunde gelegt.

Die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- An den Gebäuden am Knippgarten werden bei Ausbau des Parkplatzes die Grenzwerte ohne Lärmschutzmaßnahmen gerade erreicht. Zur Sicherung von Reserven und zum Schutz der Freibereiche ist eine 3,5 m hohe Abschirmeinrichtung direkt an der Nordgrenze des westlichen Parkplatzes vorzusehen, bei der es sich um einen Wall, eine Wand, eine Kombination oder eine vergleichbar wirksame Maßnahme handeln kann.
- Bei der Bebauung an der Mühlenstraße werden die Grenzwerte auch ohne Lärmschutz nicht überschritten, zum Schutz der Gartenbereiche ist auf der Ostseite des Parkplatzes eine 3 m hohe Abschirmeinrichtung vorzusehen.
- Bei den übrigen Bereichen werden die Grenzwerte eines allgemeinen Wohngebiets bzw. Mischgebiets deutlich unterschritten. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die schutzwürdigen Nutzungen zum großen Teil noch nicht vorhanden sind und durch diesen Bebauungsplan erst ermöglicht werden.

- Für die Nachtzeit sind Probleme nur dann zu erwarten, wenn die Parkplätze z.B. durch Vergnügungsstätten umfangreich genutzt werden. Diese Nutzungen sind durch Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Zusammenfassend wird die Verkehrsgeräuschsituation bei Nutzung der Parkplätze und Zuwegungen so beurteilt, daß bei Verwirklichung der Abschirmmaßnahmen die Belange des Lärmschutzes ausreichend berücksichtigt sind. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, daß bestehende Beeinträchtigungen der Wohngrundstücke durch den derzeitigen Parkplatz auf dem Amtplatz durch die Abschirmung des geplanten Neubaus zukünftig entfallen.

Die für die Verwirklichung der Abschirmmaßnahmen erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan als Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Zweckbestimmung Schalltechnische Anlage in ausreichender Größe festgesetzt. Im Falle des westlichen Parkplatzes ist hierfür eine öffentliche Grünfläche mit einer Tiefe von mindestens 8 m festgesetzt, um eine Eingrünung zwischen der Schutzmaßnahme und den Grundstücken und damit eine auch städtebaulich-gestalterisch ansprechende Ausführung abzusichern. Die Fläche für die Lärmschutzanlage ist in Süden dieser Grünfläche festgesetzt, um sicherzustellen, daß die Anlage an den Parkplatz angrenzt und zur Grundstücksgrenze ein Abstand verbleibt.

Eine Konkretisierung der Art der Schallschutzmaßnahmen erfolgt im Bebauungsplan nicht. Durch die Flächenabsicherung für Schallschutzanlagen ist im Sinne des Konfliktbewältigungsgebots sichergestellt, daß nachbarrechtliche Ansprüche auf deren Errichtung bestehen und daß der Parkplatz nur mit den erforderlichen Lärmschutzvorkehrungen errichtet wird. Die Entscheidung über die konkrete Art der Lärmschutzanlage ist auch nach dem Bestimmtheitsgrundsatz nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Das Verwaltungshandeln der Stadt Rodenberg (Flächenabsicherung für Schallschutzanlagen, Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan) gewährleistet, daß die Parkplätze zugleich mit den Lärmschutzanlagen errichtet werden. Die Ausbauplanungen für die Parkplätze müssen andere Bestimmungen, z.B. § 41 Bundesimmissionsschutzgesetz i.V. mit dem Bebauungsplan, berücksichtigen; auch hierdurch ist ein ausreichender Lärmschutz sichergestellt. Eine konkrete Festsetzung der Lärmschutzanlage im Bebauungsplan würde die Baufreiheit unzumutbar einschränken und ggf. gleichwertige Alternativen ausschließen. Um diesen Spielraum zu erhalten, erfolgt eine Konkretisierung der Lärmschutzanlage im Bebauungsplan nicht.

Neben den Verkehrsemissionen ist von Emissionen aus dem Sondergebiet - Ladengebiet z.B. durch Lüftergeräusche oder Anlieferung auszugehen. Nach dem Schallschutzgutachten sind hierfür die Maßstäbe der TA Lärm bzw. VDI-2058 maßgebend, die ohne bauliche bzw. technische Vorkehrungen deutlich überschritten würden. Demgegenüber steht die Abschirmwirkung des Komplexes gegen Geräuschentwicklungen des Marktplatzes.

Zur Absicherung der Verträglichkeit des Sondergebiets-Ladengebiets enthält der Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich der zulässigen Schallimmissionen an der Westgrenze des Sondergebiets, die den Richtwerten der DIN 18005 für ein reines Wohngebiet entsprechen.

Durch technische und bauliche Maßnahmen, wie Dämpfung bzw. Abschalten der Lüfter in den Nachtstunden, Kapselung der Anlieferung im Gebäude oder Ausschluß der Nachtanlieferung, sind die Werte realisierbar und im Einzelgenehmigungsverfahren zu überprüfen.

Beeinträchtigungen durch Gerüche, Staub oder Erschütterungen sind wegen der zulässigen Nutzungen nicht anzunehmen.

Die Verträglichkeit des Sondergebiets-Ladengebiet vor allem mit dem westlich angrenzenden reinen Wohngebiet ist damit sichergestellt.

5.6 Sonstige Festsetzungen

Die Zufahrt zum östlichen Parkplatz ist als Durchfahrt in dem Gebäude Lange Straße 44 vorgesehen. Im Bebauungsplan sind hierzu eigene Baugrenzen für das Erdgeschoß und das Obergeschoß sowie eine Straßenverkehrsfläche im Erdgeschoß festgesetzt.

Durch textliche Festsetzung ist hierfür eine Durchfahrtshöhe von 3,50 m festgesetzt, damit die Durchfahrt auch von Rettungsfahrzeugen und kleineren Lkws benutzt werden kann. Für höhere Fahrzeuge besteht die Möglichkeit, die Grundstücke rückwärtig anzufahren.

5.7 Kenntlichmachungen, nachrichtliche Übernahme

Diejenigen Gebäude, die nach dem niedersächsischen Denkmalschutz dem Denkmalschutz unterliegen, sind in dem Bebauungsplan nachrichtlich übernommen (Lange Straße 42, ehemaliges Rathaus).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Stadtmitte".

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie die Regen- und Schmutzwasserabführung ist durch vorhandene Anlagen in den bestehenden Straßen sichergestellt.

Bei der Umgestaltung der Straßen und Plätze werden ausreichend bemessene Leitungen für die Löschwasserversorgung vorgesehen.

Eine vorhandene Trafostation ist durch die Festsetzung einer Fläche für die Versorgung - Elektrizität - berücksichtigt; eine entsprechende Festsetzung erfolgt für eine zusätzlich erforderliche Trafostation.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Schaumburg sichergestellt.

7. Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes

Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes sind in diesem überwiegend bebauten Gebiet nur geringfügig betroffen. Im Bereich des geplanten westlichen Parkplatzes werden einzelne Grundstücke als Hausgärten genutzt; schützenswerte Pflanzen, Sträucher oder Bäume bestehen hier nicht. Durch textliche Festsetzungen ist sichergestellt, daß die Parkplätze, der Amtplatz und die Amtsstraße eine intensive Begrünung erhalten. Soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, sollen vorhandene Bäume bei der Anlage der Parkplätze erhalten bleiben. Konkretisierungen erfolgen in der Ausbauplanung. Darüber hinausgehende Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Altlasten

Das Vorhandensein von Altlasten ist nicht bekannt und wegen der bisherigen Nutzung auch nicht zu erwarten.

Archäologische Funde

Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Gemäß § 13 NDSchG ist dem Träger der Maßnahme zur Auflage gemacht, den Beginn von Erdarbeiten sechs Wochen vorher schriftlich beim Nieders. Landesverwaltungsamt, Institut für Denkmalpflege, Scharnhorststr. 1, 3000 Hannover 1, anzuzeigen.

8. Durchführung des Bebauungsplans

8.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplans sind nicht erforderlich; die Stadt beabsichtigt, die für den Ausbau der Verkehrsflächen erforderlichen Grundstücksteile freihändig zu erwerben. Sollte dies für die Flächen, die für den Ausbau der Verkehrsflächen erforderlich sind, nicht möglich sein, beabsichtigt die Stadt die Durchführung von Enteignungsverfahren nach BauGB.

8.2 Überschläglich ermittelte Kosten

Bei der Durchführung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Kosten für Grunderwerb, Freilegung und Ausbau der Verkehrsflächen sowie für dazu erforderliche Gebäudeabbrüche.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Stadtmitte" liegt, zählt die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen zu den Ordnungsmaßnahmen gemäß §147 BauGB, es gelten die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts. Die Regelungen des § 127 BauGB über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen sind daher gemäß § 154 BauGB nicht anzuwenden. Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen sowie der sonstigen Ordnungsmaßnahmen sollen daher mit Städtebauförderungsmitteln finanziert werden.

Für 1991 erfolgte keine Aufnahme der Sanierungsmaßnahme "Rodenberg-Stadtmitte" in das Förderungsprogramm des Landes Niedersachsen. Für die Zukunft ist die Wiederaufnahme in das Landesprogramm ungewiß. Für den Fall, daß eine Wiederaufnahme in absehbarer Zeit nicht erfolgt, entfällt die Rechtsgrundlage für die Sanierungssatzung, die Satzung wäre aufzuheben. Nach Aufhebung der Satzung wären von den Anliegern Erschließungsbeiträge gemäß § 127 BauGB zu erheben. Die auf die Anlieger bzw. die Stadt entfallenden Anteile an den Erschließungsbeiträgen wären noch zu ermitteln.

In diesem Fall stehen zur Finanzierung des städtischen Anteils an den Erschließungsbeiträgen die Einnahmen aus dem Verkauf des Grundstücks für den geplanten Markt am Amtsplatz sowie der im Haushalt 1993 vorgesehenen Eigenanteil der Stadt zur Fortsetzung der Sanierung zur Verfügung. Gegebenenfalls zusätzlich erforderliche Mittel sind von der Stadt in den Haushalten der entsprechenden Jahre bereitzustellen.

Es entstehen die folgenden überschläglich ermittelten Kosten:

- 1.) **Ausbau Amtsplatz**
3.500 qm x 200,- DM/qm = 700.000,- DM
- 2.) **Östl. Parkplatz incl. Grunderwerb und Zufahrt**
(ohne Erwerb und Abbruch Lange Str. 44)
1.800 qm x 200,- DM/qm = 360.000,- DM
- 3.) **Fußweg östl. Parkplatz incl. Grunderwerb**
250 qm x 170,- DM/qm = 42.500,- DM
- 4.) **Amtsstr. zwischen Lange Str. u. Amtsplatz**
(Ohne Erwerb u. Abbruch von Gebäuden)
450 qm x 200,- DM/qm = 90.000,- DM
- 5.) **Westl. Parkplatz incl. Grunderwerb u. Zufahrten**
(ohne Erwerb u. Abbruch von Gebäuden)
3.500 qm x 200,- DM/qm = 700.000,- DM
- 6.) **Fußwege zum westl. Parkplatz incl. Grunderwerb**
210 qm x 170,- DM/qm = 35.700,- DM
- 7.) **Ausbau Poggenwinkel incl. Grunderwerb**
300 qm x 240,- DM/qm = 72.000,- DM
- 8.) **Ausbau nördl. Amtsstraße**
420 qm x 180 DM/qm = 75.600,- DM
- 9.) **Grünanlage mit Lärmschutz und Grunderwerb**
1.000 qm x 120 DM/qm = 120.000,- DM

Es entstehen damit Kosten von ca. 2,2 Mio DM für die Erschließungsanlagen. Die Kosten für den Erwerb und Abbruch von Gebäuden ist hierin nicht enthalten.

8.3 Grundsätze für soziale Maßnahmen

Sollten in Einzelfällen Vorstellungen zur Vermeidung oder Minderung nachteiliger Auswirkungen erforderlich werden, sind die Grundsätze zum Sozialplan, die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen festgelegt wurden, heranzuziehen und zu konkretisieren. Sollten Enteignungsverfahren erforderlich werden, wird die Stadt individuelle Vorstellungen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände der Betroffenen entwickeln.

9. Verfahrensdurchführung, Abwägung

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 5.12.1990. Das vorgestellte städtebauliche Konzept und ein Freiflächenkonzept fand dabei überwiegend Zustimmung. Die Diskussion befaßte sich im wesentlichen mit der Verkehrsberuhigung, dem Einzelhandelsbetrieb am Amtsplatz, den Parkplätzen und dem weiteren Vorgehen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB und 1. öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung vom 28.11.1990 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.02.1991 um ihre Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 04.04.1991 gebeten und über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB informiert.

Nach amtlicher Bekanntmachung vom 20.02.1991 hat der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der Begründung vom 04.03.1991 bis 04.04.1991 einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Beide Verfahren wurden damit gleichzeitig durchgeführt.

Über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus den Verfahren hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung vom 10.07.1991 und ergän-

zend der Verwaltungsausschuß in seiner Sitzung vom 18.03.1992 beraten und beschlossen.

Die Anregungen und Bedenken zu Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Ergebnisse der Abwägung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Träger öffentlicher Belange

1.) Die Industrie- und Handelskammer regt eine Ergänzung der Festsetzungen um den Zusatz an, daß nur "Einzelhandelsbetriebe, die vorrangig der Grundversorgung dienen", zulässig sind.

Der Schwellenwert eines Nachbarschaftsladens liegt bei nicht wesentlich mehr als 700 qm Verkaufsfläche.

Abwägung: Der Begriff Grund- oder Nahversorgung soll wegen der Mißverständlichkeit nicht zur Zweckbestimmung des Sondergebiets benutzt werden.

Der Schwellenwert für einen Nachbarschaftsladen entspricht der festgesetzten Obergrenze von 800 qm Geschoßfläche je Betrieb; die Ansiedlung anderer Einzelhandelsbetriebe ist damit ausgeschlossen.

2.) Das Elektrizitätswerk Wesertal bittet um Festsetzung einer Fläche für eine zusätzliche Trafostation.

Abwägung: Der Anregung wird durch die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen am gewünschten Standort entsprochen.

3.) Die Bundespost bittet um Berücksichtigung des vorhandenen Leitungsnetzes bei Straßenplanungen.

Abwägung: Das Leitungsnetz wird bei Ausbauplanungen berücksichtigt, Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht betroffen.

4.) Landkreis Schaumburg

4.1) Der Landkreis Schaumburg, Amt für Zivil- und Katastrophenschutz, weist auf die Notwendigkeit von Durchfahrtshöhen von 3,50 m hin

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt.

4.2) Die Festsetzung verkehrsberuhigter Bereiche soll nicht Gegenstand des Bebauungsplans sein.

Abwägung: Die Festsetzung erfolgt, um die angestrebte Zweckbestimmung und Nutzung von Verkehrsflächen zu regeln und den Bürgern aufzuzeigen. Ein verkehrsberuhigter Ausbau der Langen Straße kann erst

nach deren Umwidmung erfolgen. Für die Lange Straße erfolgt daher keine Festsetzung als Verkehrsberuhigter Bereich.

4.3) Das Amt für Wasserwirtschaft und Abfallbeseitigung teilt mit, daß keine Altablagerungen bekannt sind.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er ist in der Begründung berücksichtigt.

4.4) Das Amt für Beschäftigungs-, Wirtschaftsförderung und Verkehr äußert Bedenken gegen das Sondergebiet-Ladengebiet, da dies als im Zusammenhang zu beurteilende Verkaufseinrichtung den Schwellenwert von 1.200 qm überschreiten kann und dann als Einzelhandels-Großobjekt zu betrachten ist. Es wird zu bedenken gegeben, daß kumulierend mit der Einzelhandelseinrichtung an der Allee übergemeindliche Auswirkungen zu erwarten sind. Es bestehen daher Bedenken gegen ein Einkaufszentrum mit mehr als 1.200 qm Geschoßfläche, weil dadurch wesentliche Beeinträchtigungen der bestehenden ausgeglichenen Versorgungsstruktur zu erwarten sind.

Abwägung: Der Bebauungsplan wird dahingehend geändert, daß eine Obergrenze von 1.200 qm Geschoßfläche für alle Einzelhandelsbetriebe und von 800 qm je Betrieb festgesetzt wird, um die Entstehung eines Einzelhandels-Großobjekts und eine Beeinträchtigung der bestehenden Versorgungsstrukturen und der Versorgungsbereiche anderer Gemeinden auszuschließen. Durch ein Einzelhandelsgutachten ist nachgewiesen, daß die zusätzliche Einzelhandelsfläche zur Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung der Samtgemeinde Rodenberg erforderlich ist.

4.5) Bedenken werden geäußert gegen die Entwicklung des Sondergebiets-Ladengebiets aus dem Flächennutzungsplan.

Abwägung: Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans eine gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan präzisiert diese Darstellung dadurch, daß für eine untergeordnete Teilfläche für eine in der Baufläche allgemein zulässige Nutzung ein Sondergebiet-Ladengebiet festgesetzt wird; die sonstigen Baugebiete sind überwiegend als Mischgebiete festgesetzt. An den Festsetzungen des Bebauungsplans wird festgehalten, er ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Begründung des Bebauungsplans ist entsprechend zu ergänzen.

4.6) Das Amt für Naturschutz hat keine Bedenken, wenn die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Begrünung des Amtsplatzes, der Amtsstraße und der Langen Straße im Bebauungsplan abgesichert wird.

Die Stellflächen auf den Parkplätzen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Verkehrsfläche am Mühlgraben ist 5 m von diesem abzurücken.

Abwägung: Der Bebauungsplan ist dahingehend zu ändern, daß die vorgesehene Begrünung des Amtsplatzes und der Amtsstraße festgesetzt wird. Eine entsprechende Festsetzung ist für die Lange Straße wegen ihrer Widmung als Landesstraße zur Zeit nicht möglich. Eine Festsetzung des Oberflächenmaterials der Stellplätze ist nach § 9 Abs 1 BauGB bzw. § 56 NBauO nicht möglich. Die Straßenverkehrsfläche am Mühlgraben ist für eine spätere Zufahrt von Parkplatz zur Allee erforderlich.

5.1) Die Bezirksregierung Hannover, Denkmalpflege, weist darauf hin, daß das Baudenkmal "ehemaliges Amtsgericht" durch eine Bebauung in der Nähe nicht beeinträchtigt werden darf und regt eine frühzeitige Beteiligung an.

Abwägung: Die Denkmalschutzbehörden werden bei Bauplanungen, die Auswirkungen auf das Baudenkmal haben, frühzeitig beteiligt. Festsetzungen des Bebauungsplans sind hiervon nicht betroffen.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen folgende Bedenken:

5.2) Die Geltungsbereichsgrenze in der Langen Straße ist zu unbestimmt.

Abwägung: Die Geltungsbereichsgrenze wird innerhalb der Langen Straße geringfügig so verlegt, daß sie durch Grundstückseckpunkte bestimmt wird.

5.3) Das Sondergebiet ist in seiner Zweckbestimmung nicht ausreichend bestimmt, es ist nicht nach § 1 BauNVO gliederbar. Es sollte geprüft werden, ob eine Festsetzung nach § 6 oder 7 BauNVO möglich ist.

Abwägung: Eine Festsetzung nach §§ 6 oder 7 BauNVO ist nicht geeignet zur Absicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung am Amtplatz; an der Festsetzung eines Sondergebiets-Ladengebiet wird festgehalten.

Der Bebauungsplan wird bezüglich der Präzisierung der Zweckbestimmung des Sondergebiets-Ladengebiet wie folgt geändert:

Das Sondergebiet-Ladengebiet dient überwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschoßfläche von höchstens 800 qm je Betrieb und höchstens 1.200 qm Geschoßfläche insgesamt. Ausnahmsweise können zugelassen

werden: Büroräume und Räume für freie Berufe; Wohnungen; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Eine Gliederung nach § 1 BauNVO entfällt.

5.4) Die festgesetzten Schallrichtpegel sind aus einem Schallschutzgutachten abzuleiten; die Festsetzung einer Schallschutzmaßnahme ist zu präzisieren, ihre Schutzfunktion ist nachzuweisen.

Abwägung: Zur Sicherung der Verträglichkeit ist der Bebauungsplan dahingehend zu ändern, daß in dem Sondergebiet-Ladengebiet nur Nutzungen und Anlagen zulässig sind, durch die an der westlichen Grenze dieses Gebiets Beurteilungspegel von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Die Werte sind aus einem Schallschutzgutachten abgeleitet und realisierbar.

Das Schallschutzgutachten sieht konkrete Maßnahmen vor, durch die die Verträglichkeit der Parkplätze mit den angrenzenden Nutzungen sichergestellt wird. Der Bebauungsplan sichert hierfür die erforderlichen Flächen. Zur Erhaltung der Wahlmöglichkeit im Rahmen der Ausbauplanung zwischen gleich wirksamen Maßnahmen erfolgt eine Konkretisierung der Art der Schallschutzanlage im Bebauungsplan nicht. Die Ergebnisse des Gutachtens fließen in die Begründung zum Bebauungsplan ein. Der Bebauungsplan setzt hierzu die Mindest- bzw. die maximale Höhe der Anlage fest.

5.5) Es wird angeregt, Nebenanlagen und Garagen auf der Grundlage des § 23 (5) BauNVO auszuschließen.

Abwägung: Der Anregung wird durch eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans gefolgt.

5.6) Zur Vermeidung einer Konfliktsituation am westlichen Rand des Geltungsbereichs wird die Festsetzung eines Mischgebiets anstelle eines allgemeinen Wohngebiets angeregt.

Abwägung: Der Bebauungsplan wird dahingehend geändert, daß das südliche allgemeine Wohngebiet als Mischgebiet festgesetzt wird. An der Festsetzung des nördlichen allgemeinen Wohngebiets wird festgehalten. Die Festsetzung eines Mischgebiets entspricht hier nicht der angestrebten städtebaulichen Ordnung, da sie die Belastung des nördlich angrenzenden reinen Wohngebiets erhöhen würde. An der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets ist daher festzuhalten. Das Schallschutzgutachten belegt, daß für dieses nach Ausbau des Parkplatzes keine Unverträglichkeiten mit diesem bestehen.

5.7) Es wird angeregt, das Grundstück der Volksbank als Kerngebiet festzusetzen.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt.

6.) Die Handwerkskammer Hannover weist auf Anlieferungsprobleme für Betriebe an der Langen Straße hin. Außerdem werden für die Parkplätze Mitarbeiter- Stellplätze in Anspruch genommen.

Abwägung: Die Anlieferung ist auch zukünftig über den geplanten Parkplatz sichergestellt. Fahrzeuge von Mitarbeitern und Kunden können auf diesem abgestellt werden. Änderungen des Bebauungsplans ergeben sich aus dieser Stellungnahme nicht.

7.) Das Straßenbauamt äußert Bedenken gegen die Festsetzung der Langen Straße als verkehrsberuhigter Bereich vor Umwidmung der Landesstraße.

Abwägung: Eine verkehrsberuhigte Gestaltung der Langen Straße ist erst nach deren Umwidmung möglich. Die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereichs für die Lange Straße entfällt daher.

Bürger:

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs.2 BauGB und das Ergebnis der Abwägung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1.) Mehrere Anlieger der Langen Straße äußern Bedenken gegen die Inanspruchnahme rückwärtiger Grundstücksflächen zur Anlage der Parkplätze, da ihr Grundstück geschmälert wird, an Wert verliert, Kundenparkplätze und Lagerflächen entfallen und die Parkplätze ausschließlich für das geplante Ladenzentrum erforderlich sind. Die Notwendigkeit des geplanten Einkaufszentrums wird angezweifelt.

Abwägung: Die Anlage der Parkplätze ist notwendig und liegt im öffentlichen Interesse, um ausreichende Abstellmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe der Stadtmitte vorzuhalten und um so die Voraussetzung zur Verbesserung der Standortgunst des Einzelhandels zu verbessern. Der Bedarf kann insgesamt nicht auf Privatgrundstücken nachgewiesen werden. Die erforderliche Stellplatzanzahl kann nur nachgewiesen werden, wenn sie als Sammelanlagen erstellt werden. Über die Parkplätze werden nahezu alle Grundstücke rückwärtig zugänglich, ihre Erschließung wird dadurch deutlich verbessert. In Einzelfällen werden vorhandene private Stellplätze durch die im Zu-

sammenhang geplanten öffentlichen Parkplätze ersetzt. Eine Wertminderung ist daher nicht gegeben, durch die geplanten Erschließungsanlagen wird die Lagegunst der Grundstücke deutlich verbessert.

Alternative Standorte für Parkplätze stehen in akzeptabler Entfernung zur Stadtmitte nicht zur Verfügung.

Das geplante Ladenzentrum ist notwendig zur Sicherung der Versorgungsfunktion der Stadtmitte, andere ausreichend bemessene Flächen stehen in der unmittelbaren Stadtmitte nicht zur Verfügung. Das Ladenzentrum trägt durch seine Magnetfunktion wesentlich zur Aufwertung und Belebung der Stadtmitte bei. Durch den Raumabschluß des Amtsplatzes wird eine deutliche Verbesserung des Stadtbilds erreicht, der Amtspatz wird in die Stadtmitte einbezogen.

Sollten im Einzelfall nicht verzichtbare Lagergebäude von Abrissen betroffen sein, für die innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans kein Ersatz geschaffen werden kann, wird die Stadt den Eigentümern Ersatzflächen anbieten.

2.) Bedenken werden vorgebracht gegen den Ausschluß von Vergnügungsstätten in den Mischgebieten.

Abwägung: An den Anschluß von Vergnügungsstätten wird aus städtebaulichen Gründen festgehalten, um im Geschäftsbereich einen geschlossenen Ladenbesatz zu erhalten, Störungen vor allem während der Nacht auszuschließen und Störungen des Ortsbilds zu vermeiden.

Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich aus diesen Anregungen und Bedenken nicht.

3.) Die Anlieger der Grundstücke am Knippgarten äußern Bedenken gegen die Immissionsbelastungen durch den geplanten Parkplatz. Weiterhin werden Bedenken vorgebracht gegen die Notwendigkeit zusätzlicher Läden am Amtspatz und die Inanspruchnahme privater Grünflächen.

Abwägung: Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Gebäude und Wertminderungen der Grundstücke am Knippgarten durch den geplanten Parkplatz und die Einzelhandelsbetriebe enthält der Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich des Immissionsschutzes. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen und Werte sind durch ein Schallschutzgutachten konkretisiert, dessen Ergebnisse in die Festsetzungen dieses Bebauungsplans einfließen und die Verträglichkeit der geplanten Maßnahmen mit der Wohnbebauung sicherstellen.

Die Ladengruppe am Amtplatz ist notwendig zur Sicherung der Versorgungsfunktion der Stadtmitte, andere ausreichend bemessene Flächen in unmittelbarer Innenstadtnähe stehen nicht zur Verfügung. Das Ladenzentrum trägt durch seine Magnetfunktion wesentlich zur Aufwertung und Belebung der Stadtmitte bei.

Der Verlust an Grün wird durch eine intensive Eingrünung der Parkplätze und der Straßen und Plätze in der Stadtmitte ausgeglichen.

Den Anregungen und Bedenken wird dahingehend entsprochen, daß die Grünfläche zwischen dem Parkplatz und den Grundstücken auf mindestens 8 m verbreitert wird, so daß zwischen der Schallschutzmaßnahme und der Grundstücksgrenze ausreichend Raum zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern verbleibt und somit auch eine optische Beeinträchtigung ausgeschlossen ist.

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB

Aufgrund der dargestellten Änderungen beschloß der Verwaltungsausschuß der Stadt in seiner Sitzung vom 19.02.1992 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der Begründung.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.03.1992 über die erneute öffentliche Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme gemäß § 3 Abs.2 BauGB gebeten.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB erfolgte nach amtlicher Bekanntmachung vom 02.03.1992 in der Zeit vom 10.03.1992 bis 13.04.1992.

Im Rahmen dieses Verfahrens wurden von Bürgern keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie das Ergebnis der Abwägung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Bezirksregierung Hannover weist darauf hin, daß mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen ist und daß Erdarbeiten sechs Wochen vorher schriftlich beim Institut für Denkmalpflege anzuzeigen sind.

Abwägung: Die Begründung wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Der Landkreis Schaumburg äußert Bedenken gegen eine Überbauung des Schutzbereichs des Mühlgrabens und eine Querung des Gewässers, regt eine Gestaltung der weniger befahrenen Flächen der Parkplätze aus einem wasserdurchlässigen Material an und regt die Erhaltung des vorhandenen Baumbestands, soweit unter vertretbarem Aufwand möglich, an.

Abwägung: Die mögliche Neubebauung am Mühlgraben hält von diesem ausreichend Abstand, um eine Unterhaltung zu gewährleisten; die Querung ist erforderlich, damit der Parkplatz eine separate Anbindung an die Bundesstraße (Allee) erhält; die Oberflächengestaltung der Parkplätze erfolgt in der Ausbauplanung und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung; vorhandene Bäume sollen soweit wie möglich erhalten bleiben, eine Konkretisierung erfolgt nach Einzelfallprüfung in der Ausbauplanung.

Aufgrund dieser Anregungen und Bedenken ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

Der Rat der Stadt Rodenberg hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung vom 23.06.1992 als Satzung gemäß § 10 BauGB und die Entwurfsbegründung als Begründung gemäß § 9 Abs.8 BauGB beschlossen.

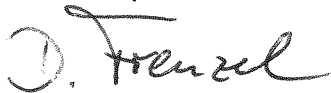
In diesen Beschluß ist das zum gesamten Plan vorliegende Abwägungsmaterial einschließlich aller im Laufe des gesamten Verfahrens vorgebrachten Anregungen und Bedenken einbezogen. Er hat die Planungsentscheidung insgesamt zum Inhalt.

Verfahrensvermerke

Diese Begründung wurde ausgearbeitet durch

argeplan Hannover
Stadtplaner und Architekten
Eichstraße 3, 3000 Hannover 1
Tel. 0511/31 10 61

Hannover, den 24.06.1992



Der Verwaltungsausschuß der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung vom 19.02.1992 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung beschlossen.

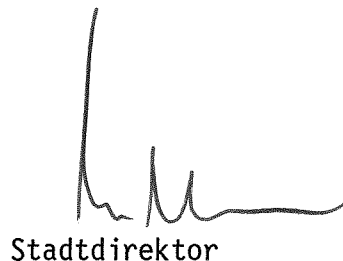
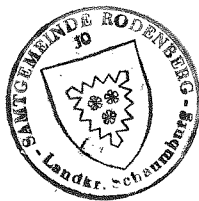
Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans nach amtlicher Bekanntmachung vom 02.03.1992 vom 10.03.1992 bis 13.04.1992 gemäß § 3 Abs.2 BBauG öffentlich ausgelegt.

Die Entwurfsbegründung wurde vom Rat der Stadt Rodenberg in seiner Sitzung vom 23.06.1992 als Begründung gemäß § 9 Abs.8 BauGB beschlossen.

Rodenberg, den 24.06.1992



Bürgermeister














Stadtdirektor

STADT RODENBERG

SANIERUNG "STADTMITTE"
 BEBAUUNGSPLAN
 NR. 27/1 "AMTSPLATZ"
 NR. 27/2 "MÜHLENSTRASSE"

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

-  VORHANDENE GEBÄUDE
-  NEUBEBAUUNG
-  ZU BESEITIGENDE GEBÄUDE
-  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
-  FUSSGÄNGERFLÄCHEN
-  ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
-  PRIVATE STELLPLÄTZE
-  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
-  PRIVATE FREIFLÄCHE
-  RAUMBILDENDE BÄUME
-  ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS

BEBAUUNGSPLAN NR. 27/1 "AMTSPLATZ"
 BEBAUUNGSPLAN NR. 27/2 "MÜHLENSTRASSE"
 STÄDTEBAULICHES KONZEPT
 STAND 6/90



M 1:500

argeplan Hannover
 Stadtplaner und Architekten
 Bocher 3 3 Hannover 1 Tel. 0511/31 10 81

