

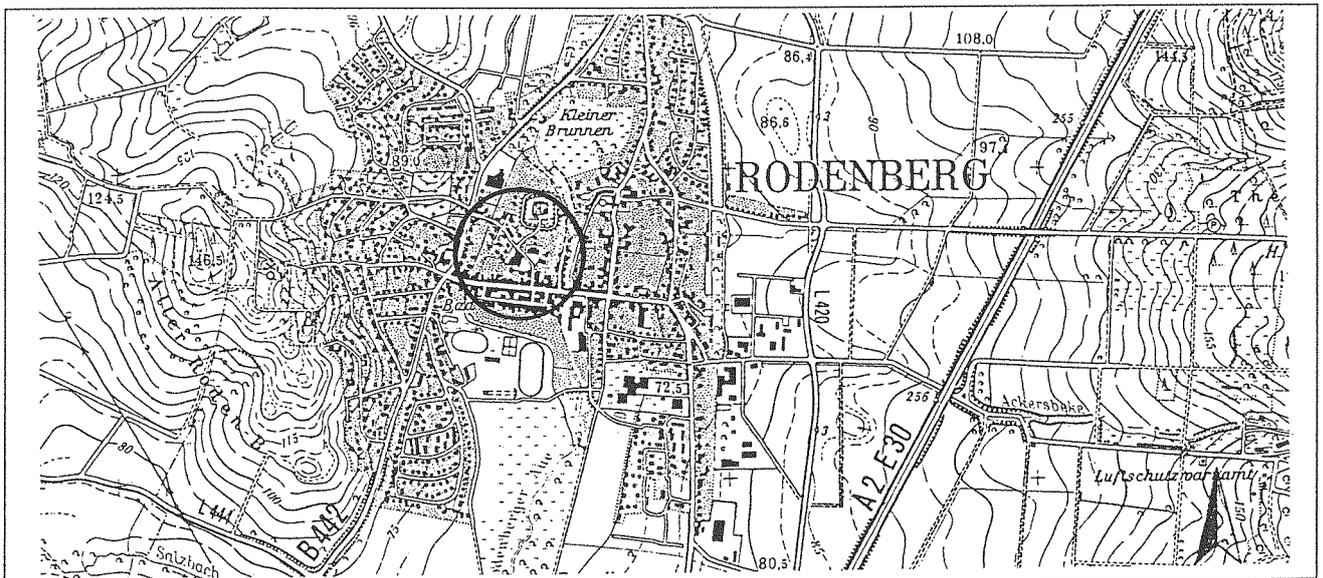
# Bauleitplanung der Stadt Rodenberg

## Regierungsbezirk Hannover - Landkreis Schaumburg

Begründung  
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

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

### 3. Änderung



Urschrift

Matthias Reinold - Planungsbüro

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

## Gliederung

<b>1. Grundlagen</b>	<b>3</b>
<b>2. Aufgaben des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>3. Städtebauliches Konzept</b>	<b>3</b>
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
3.2 Zustand des Plangebietes	4
3.3 Ziele und Zwecke der Planung	7
<b>4. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>8</b>
4.1 Bauliche Nutzung	8
4.2 Verkehrsflächen	10
4.3 Belange des Umweltschutzes	12
4.3.1 Belange von Natur und Landschaft	12
4.3.2 Belange des Immissionsschutzes	13
4.3.3 Altlasten	13
<b>5. Daten zum Plangebiet</b>	<b>14</b>
<b>6. Durchführung des Bebauungsplanes</b>	<b>14</b>
6.1 Bodenordnung	14
6.2 Ver- und Entsorgung	14
6.3 Kosten für die Gemeinde	15
<b>7. Abwägung</b>	<b>16</b>
<b>8. Verfahrensvermerke</b>	<b>20</b>

## 1. Grundlagen

Die Stadt Rodenberg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27/1 Amtsplatz, 3. Änderung, beschlossen.

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. Für kleinere Teilbereiche 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 worden. Da der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Darstellungen trifft und im übrigen die bereits rechtsverbindlich festgesetzten Arten der baulichen Nutzung der 1. und 2. Änderung unverändert übernommen werden, wird die 3. 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, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Grundgesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.4.1993 (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.

Durch diesen Bebauungsplan sollen die städtebaulichen Voraussetzungen für Maßnahmen im Sanierungsgebiet Rodenberg-Stadtmitte geschaffen werden.

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. 2,69 ha in der Gemarkung Rodenberg und wird wie folgt begrenzt:

Im Osten : durch die östlichen Grenzen der Flst. 54/5, 54/8 und einer gedachten Linie, die in einer Entfernung von 7 m parallel von der östlichen Grenze des Flst. 57/5 verläuft, sowie durch die südliche und westliche Grenze des Flst. 33/6.

Im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flst. 291/166, 78/2, 73/4, die nördliche und westliche Grenze des Flst. 69/15, die nördliche Grenze der Amtsstraße, die südliche Gebäudekante des Rathauses und durch die südliche Grenze des Flst. 52/18.

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

Der räumliche Geltungsbereich geht aus der Planzeichnung, auf die hingewiesen und Bezug genommen wird, hervor.

### **3.2 Zustand des Plangebietes**

Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 27/1 „Amtsplatz“ erstreckt sich auf den räumlichen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 27/1 einschl. der darin zwischenzeitlich durchgeführten 1. und 2. Änderung.

Somit sind von dieser Bauleitplanung die Flächen nördlich der Lange Straße, östlich des Mühlgrabens, südlich des Wohnbereiches Amtsstraße und Knippgarten, südlich des Rathauses und westlich des Wohnbereiches Mühlenstraße betroffen.

- *Aktuelle bauplanungsrechtliche Situation*

Nachfolgend werden die Planinhalte des Ursprungsbebauungsplanes und der rechtsverbindlichen 1. und 2. Änderung abgebildet. Die mit der 1. und 2. Änderung des B-Planes Nr. 27/1 verbundenen Änderungsgegenstände werden mit Ausnahme geringfügiger Neuordnungen der Verkehrsflächen unverändert in die 3. Änderung des B-Planes Nr. 27/1 übernommen. Dies geschieht insbesondere, um die dort bestehenden und erst in jüngerer Vergangenheit geschaffenen Baurechte nicht nachträglich zu beeinträchtigen.

Die 3. Änderung erstreckt sich auf Flächen im unmittelbaren Zentrum der Stadt Rodenberg, die durch die Nähe zu zentralen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen geprägt werden. Auf der Grundlage der o.g. Bauleitplanungen konnte der Amtsplatz als Markt- und Kommunikationszentrum der Stadt Rodenberg ausgebaut und gestaltet werden. Angrenzend vorhandene Dienstleistungseinrichtungen (Stadtverwaltung und Banken) runden die zentrale Lage des Planbereiches ab.

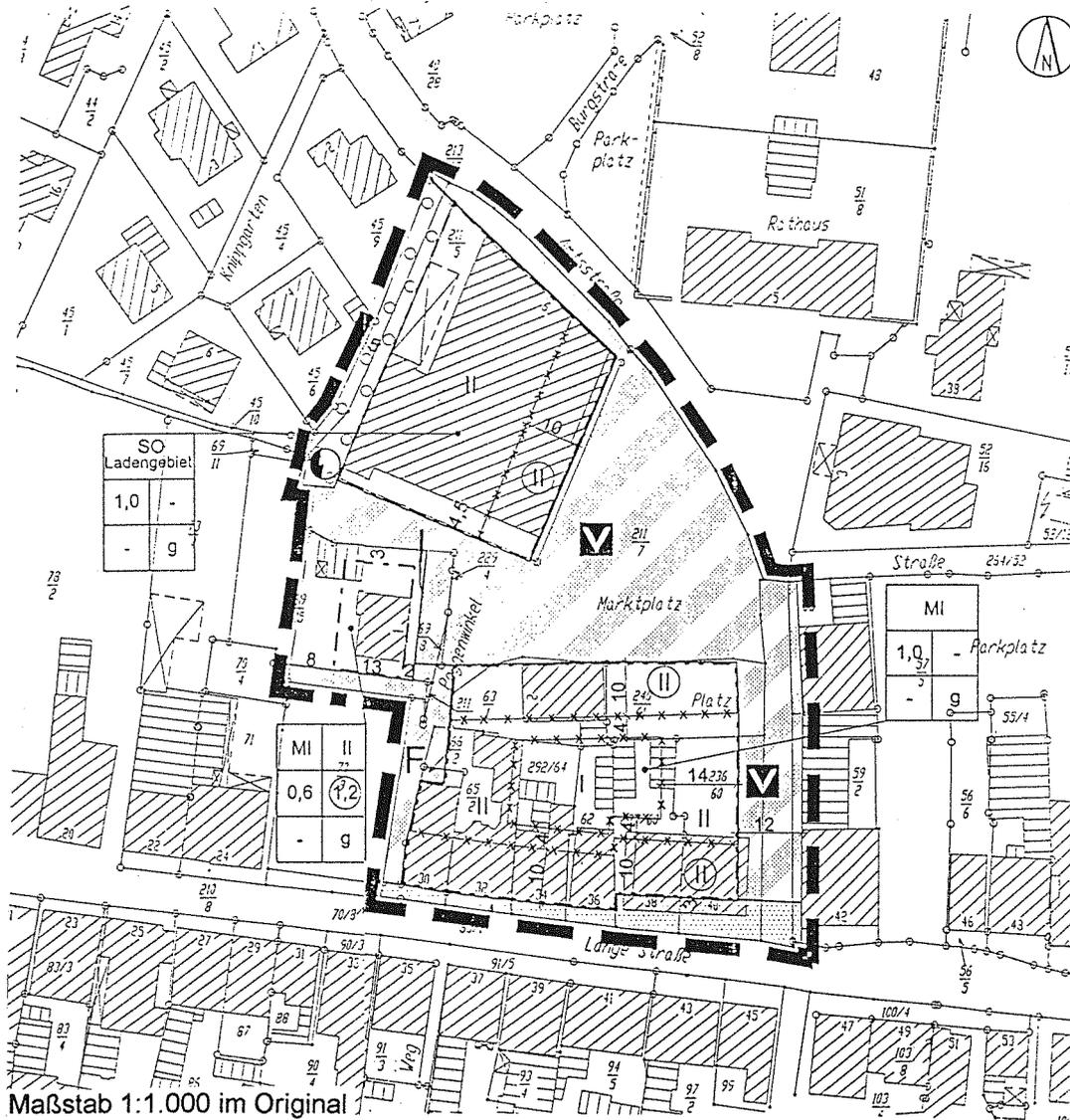
Im Rahmen der 1. und 2. Änderung des B-Planes Nr. 27/1 wurden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Einzelhandelsbetrieben geschaffen. Hierfür wurden in dafür festgesetzten Sondergebieten die Zweckbestimmungen Ladengebiet 1 und 2 mit ergänzenden textlichen Festsetzungen definiert. Für diese Teilbereiche bleiben – wie o.b. – die Festsetzungen bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche unverändert.

Das weitere und an die o.g. Sondergebiete anschließende bauliche Umfeld wird durch überwiegend II-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser in Ziegelbauweise geprägt. Zur Verwirklichung bestehender Ziele der Stadtsanierung wurden zwischenzeitlich Gebäude, deren Erscheinungsbild für die Kernstadt Rodenbergs nicht prägend war, abgebrochen. Durch die entstehenden Lücken konnte der von Süden und Westen in den Kernbereich einfließende Verkehr zu den zentralen Versorgungs- und Dienstleistungsbetrieben und zu den dort gelegenen Stellplätzen geleitet werden.



- Planungsablauf und Inhalte der 1. Änderung des B-Planes Nr. 27/1

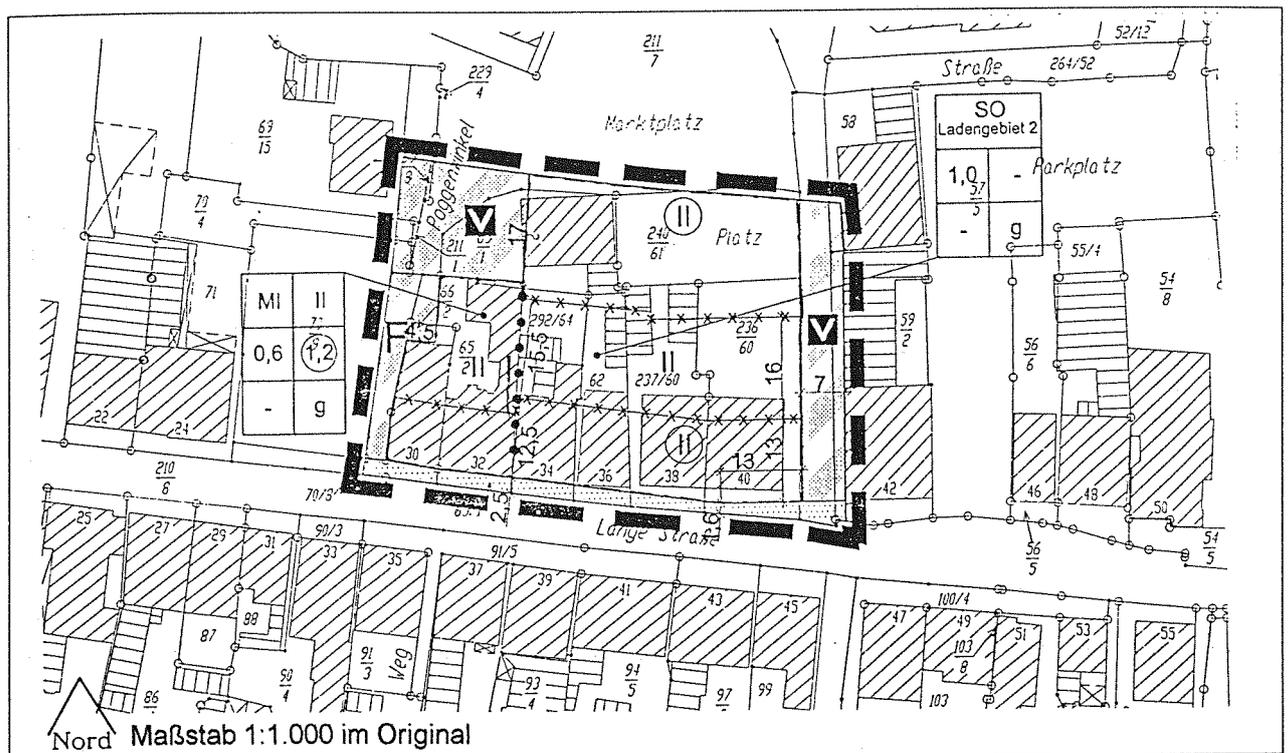
Mit Beschluss des Rates der Stadt Rodenberg vom 13.7.2000 wurde der Bebauungsplan Nr. 27/1 Amtsplatz, 1. Änderung, als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wurde am 27.09.2000 bekanntgemacht und rechtswirksam. Die 1. Änderung hatte eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des bereits festgesetzten SO-Gebietes "Ladengebiet" zum Ziel.



- Planungsablauf und Inhalte der 2. Änderung des B-Planes Nr. 27/1

Mit Beschluss des Rates der Stadt Rodenberg vom 24.01.2001 wurde der Bebauungsplan Nr. 27/1 Amtsplatz, 2. Änderung, als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wurde am 28.02.2001 bekanntgemacht und rechtswirksam.

Der räumliche Geltungsbereich erstreckte sich nur auf das unmittelbare Umfeld der zwischen dem Amtsplatz und der Lange Straße bislang festgesetzten Mischgebiete. Diese sollten städtebaulich neu geordnet werden, um die Errichtung eines sowohl zum Amtsplatz als auch zur Lange Straße orientierten Einzelhandelsbetriebes mit weitergehender Nutzung im 1. OG, realisieren zu können. Für an dem Standort ehemals ansässige Betriebe, die durch den Abbruch und die damit verbundene städtebauliche Neuordnung betroffen waren, sollte gleichzeitig ein angemessenes Verkaufsraumangebot berücksichtigt werden.



### 3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 27/1 „Amtsplatz“ soll die seit der Rechtsverbindlichkeit des Ursprungsbebauungsplanes geänderten, städtebaulichen Rahmenbedingungen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung als Ziele der Stadtsanierung Rodenberg in Form von Festsetzungen in den B-Plan Nr. 27/1 eingeflossen sind und nicht realisiert werden sollen bzw. können, berücksichtigen. Hierbei handelt es sich u.a. um die im nordwestlichen Planbereich bisher festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“, den nördlich zugeordneten öffentlichen Grünflächen und Flächen für Maßnahmen des Immissionsschutzes, um öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ (westlicher Planbereich), Fortfall von überbaubaren Grundstücksflächen (westlicher Rand des Plangebietes) und um die Verlegung der im südöstlichen Planbereich bisher festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ (Amtsstraße).

In diesem Zusammenhang sollen die für den Bereich nördlich der Lange Straße festgesetzten Maße der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse) im Hinblick auf eine individuellere bauliche Ausnutzung und Gestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen angepasst werden.

Durch die Beseitigung nicht erhaltenswerter Bausubstanzen wurden die baulichen Voraussetzungen für die städtebauliche und architektonische Neuordnung der betroffenen Flächen geschaffen. Die Stadt Rodenberg konnte die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben realisieren, die mit dem zugeordneten Warensortiment einen wesentlichen Beitrag zur Deckung der örtlichen Grundversorgung mit Gütern des täglichen, allgemeinen Bedarfs leisten. Weitere Nutzungen, die zum Teil in dem 1. OG untergebracht wurden, leisten einen weiteren Beitrag zur Attraktivitätssteigerung des zentralen Ortes Rodenberg und des Versorgungszentrums (Bereich Lange Straße und Amtsplatz).

Im Sanierungsgebiet Rodenberg-Stadtmitte sind bereits zahlreiche Maßnahmen aus dem Ziel- und Maßnahmenkatalog der Stadtsanierung Rodenberg realisiert worden. Hierzu zählen insbesondere die bauliche Umgestaltung des Amtsplatzes, die Ansiedlung von raumgebenden Einzelhandelsbetrieben und die Schaffung von innenstadtnahen Parkplätzen. Durch den Bebauungsplan Nr. 27/1 Amtsplatz, 3. Änderung soll eine planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung von weiteren Zielen und Maßnahmen im Sanierungsgebiet erarbeitet werden. Vorbereitend für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden vom Büro U. Hinz, Langenhagen, Verkehrsuntersuchungen und Verkehrsplanungen ausgearbeitet. Insofern beinhaltet die 3. Änderung des B-Planes eine Fortschreibung der auf den sich in der Zwischenzeit weiterentwickelten Versorgungskern Rodenbergs. Die mit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben einhergehenden Stellplatzbedürfnisse und Erfordernisse der Verkehrslenkung werden in der Planung berücksichtigt.

Die 3. Änderung des B-Planes erfolgt in Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern. Hierzu wurden zukünftig erforderliche Bau- und Nutzungsabsichten erörtert und überprüft. Daraus resultiert auch die Verschiebung der zwingenden und allgemeinen II-Geschossigkeit.

#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes

##### 4.1 Bauliche Nutzung

###### Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des B-Planes Nr. 27/1 wird ein *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung "Ladengebiet", ein Mischgebiet und ein Kerngebiet festgesetzt.

###### *Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)*

Die im Rahmen der 1. und 2. Änderung des B-Planes Nr. 27/1 eingefügten Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet“ werden unverändert übernommen. In den Sondergebieten wurden erst in jüngerer Vergangenheit Bauvorhaben errichtet, so dass die damit verbundenen Baurechte nicht verändert werden sollen.

Daher wird für das nördlich gelegene Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet“ auch weiterhin eine zum Amtsplatz hin orientierte zwingende Zweigeschossigkeit und für den übrigen Bereich eine höchst zulässige Zweigeschossigkeit sowie eine Grundflächenzahl = 1,0 und eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Hierzu werden die textlichen Festsetzungen ebenfalls unverändert übernommen, wonach Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von höchstens 1.000 qm je Betrieb und höchstens 1.500 qm Geschossfläche zulässig sind.

Da der in diesem Bereich ansässige Einzelhandelsbetrieb die Erweiterung seiner Lagerflächen in der Größenordnung von rd. 100 m<sup>2</sup> beabsichtigt, um den betriebsbedingten Organisationsbedürfnissen und den gestiegenen Anforderungen an die Lagerung von Lebensmitteln Rechnung tragen zu können. Geplant ist das Warensortiment um Frischfleisch und Wurstwaren zu erweitern. Hierfür sollen nach den Vorgaben der Lebensmittelüberwachung geeignete Lagerflächen bereitgestellt werden. Zu diesem Zweck ist im Bereich der südlichen Baugrenze die Erweiterung der

überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen, die durch die westlich anschließend vorgesehene Erweiterung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern von der weiter westlich anschließenden Wohnbebauung abgegrenzt werden.

Im westlichen Anschluss des Sondergebietes ist der Standort einer Umspannstelle ebenfalls unverändert in die 3. Änderung übernommen worden.

Innerhalb des unmittelbar nördlich an die Lange Straße angrenzenden Sondergebietes „Ladengebiet 2“ wird ebenfalls eine zu den jeweils nördlich und südlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zwingende zweigeschossige Bauweise und im Mittelbereich eine höchstzulässige zweigeschossige Bauweise unverändert aus der 2. Änderung des B-Planes Nr. 27/1 übernommen.

Die hierzu rechtsverbindlich bestehenden textlichen Festsetzungen, wonach innerhalb des Sondergebietes Ladengebiet II Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.600 qm zulässig sind und die Verkaufsfläche für Waren des allgemeinen, täglichen Bedarfs mindestens 80 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche aufweisen muss, werden ebenfalls unverändert übernommen. Gleiches gilt für die textlichen Festsetzungen Nr. 2 bis 4 der 2. Änderung des B-Planes Nr. 27/1.

Neben der Hauptnutzung Einzelhandel sind gemäß Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen in diesem Abschnitt auch Wohnungen, sonstige Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe zulässig. Diese Nutzungen sollen zur Attraktivitätssteigerung und Belebung des Kernbereiches beitragen.

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 auftretende Lärmimmissionen beeinträchtigt werden.

### **Mischgebiet**

Die im Ursprungsbebauungsplan bereits festgesetzten Mischgebiete, die sich überwiegend auf die nördlich der Lange Straße bereits bebauten Grundstücke erstrecken, werden hinsichtlich der dort festgesetzten Art der baulichen Nutzung sowie der dazu getroffenen textlichen Festsetzungen unverändert übernommen.

Die in den Mischgebieten festgesetzten Maße der baulichen Nutzung bleiben unverändert und werden mit einer im Nahbereich der Lange Straße festgesetzten zwingenden zweigeschossigen Bauweise und einer daran nördlich anschließenden höchst zulässigen zweigeschossigen Bauweise, einer Grundflächenzahl = 0,8 und 0,9 sowie einer geschlossenen Bauweise festgesetzt. Im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 27/1 wird für die Mischgebiete, die sich der Lange Straße abgewandt befinden, auf die Festsetzung einer zwingenden zweigeschossigen Bauweise verzichtet. Diese Bereiche der festgesetzten Mischgebiete sind aufgrund des Verzichtes des bisher auf den nördlich daran anschließenden Flächen vorgesehenen Parkplatzes zukünftig nicht mehr vom öffentlichen Raum einsehbar. Insofern werden für die der Lange Straße abgewandten Seiten der Mischgebiete keine besonderen städtebaulichen Gründe, die eine zwingende zweigeschossige Bauweise rechtfertigen, geltend gemacht. In diesem Bereich soll vielmehr die Möglichkeit einer individuellen und eine dem örtlichen Bedarf angepassten baulichen Grundstücksausnutzung ermöglicht werden. Aus Gründen der Gleichbehandlung wird zu Gunsten einer höchst zulässigen zweigeschossigen Bauweise in allen Mischgebieten auf die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise verzichtet.

Die in den Mischgebieten festgesetzten Baugrenzen werden gegenüber der rechtsverbindlichen Fassung dieses B-Planes an die örtlichen Eigentumsverhältnisse angepasst und an den festge-

setzen, öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet. Für die bisher zwischen den Mischgebieten festgesetzten und nunmehr fortfallenden öffentlichen Verkehrsflächen werden die angrenzenden Baugrenzen untereinander sinnvoll verbunden. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die Einbeziehung bestehender baulicher Anlagen geachtet, so dass auch für diese eine bauliche Nutzung möglich bleibt.

Der im nordwestlichen Planbereich bisher festgesetzte öffentlichen Parkplatz einschl. der hierzu geplanten Zufahrten und Zugänge kann nicht realisiert werden. Diese Flächen werden als nicht überbaubare Grundstücksflächen des südlich angrenzenden Mischgebietes festgesetzt.

Auf die unmittelbar an den Mühlgraben festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird – mit Ausnahme der an die Lange Straße angrenzenden bebauten Grundstücksflächen - verzichtet, da für diese Nutzungen keine ausreichende Erschließung gewährleistet werden kann. Im übrigen wird auf das unmittelbar angrenzende Gewässer hingewiesen, zu dem ein ausreichender Abstand jederzeit freigehalten werden muss. Südlich des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Ladengebiet entfällt das bisher dort festgesetzte und von öffentlichen Verkehrsflächen umgebene Mischgebiet zu Gunsten der Ausweisung eines Parkplatzes. Diese Änderung ist erforderlich, um eine ausreichende und gestalterisch angemessene Neuordnung des ruhenden Verkehrs zu gewährleisten.

Die im B-Plan Nr. 27/1 bereits entlang der Lange Straße (Nordseite) festgesetzten Baulinien werden zur Wahrung der den Straßenraum prägenden und dichten Bebauungsstruktur unverändert übernommen.

#### **Kerngebiet**

Aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 27/1 wird das im nordöstlichen Planbereich festgesetzte und derzeit mit einem Kreditinstitut bebaute Areal unverändert als Kerngebiet festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der gegenwärtigen baulichen Ausnutzung eine Grundflächenzahl = 0,6 und eine zweigeschossige und offene Bauweise festgesetzt. In östlicher Richtung wurde das Kerngebiet geringfügig um die festgesetzten und nicht mehr erforderlichen Flächen für Versorgungsanlagen ergänzt. Als Ausgleich für die entsprechende Fläche ist am östlichen Rand des Plangebietes der Standort der bereits bestehenden Umspannstation festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden ebenfalls unverändert übernommen.

## **4.2 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 27/1 "Amtsplatz", 3. Änderung, wird über die Lange Straße und über die Amtsstraße an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Von den genannten Straßen ist der zentrale Bereich Rodenbergs, der Amtsplatz erreichbar. In unmittelbarer Nähe sind dem Amtsplatz Parkplätze zugeordnet, die der Ordnung des ruhenden Verkehrs und dem Stellplatzbedarf der im Kernbereich Rodenbergs befindlichen Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe dienen.

Mit Ausnahme der Lange Straße, die auch weiterhin eine wesentliche Bedeutung für die Verkehrsinfrastruktur übernimmt, sind die davon in nördlicher Richtung abzweigenden Verkehrsflächen alle als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Diese Zweckbestimmung deutet bereits auf den dort zu erwartenden Ausbau- und Gestaltungsstandart und auf eine attraktive, fußgänger- und radfahrerfreundliche Straßenraumgestaltung hin.

Auf die bisher parallel zum Mühlgraben festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche, die der Erschließung rückwärtig gelegener Grundstücksflächen und der verkehrlichen Anbindung dient, wird verzichtet. Die Realisierung dieser geplanten Verkehrsbeziehung kann wegen fehlender Grundstücksverfügbarkeiten nicht vorgenommen werden. Gleiches gilt für die bisher zwischen den Gebäuden Lange Straße 14 und 16 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbe-

stimmung Fußweg, die aufgrund des entfallenen Parkplatzes (nördlich anschließend) ebenfalls entbehrlich werden. Die Realisierung dieser Verkehrsflächen ist nicht mehr erforderlich. Der Parkplatz ist ebenfalls aufgrund fehlender Grundstücksverfügbarkeiten nicht realisierbar. Die Einbeziehung des nordwestlichen Planbereiches in die allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen der Stadtsanierung in Form der dort vorgesehenen Bereitstellung zentrumsnaher Parkplätze wird somit zu Gunsten der nunmehr südlich und westlich der festgesetzten Sondergebiete vorgesehenen Parkplatzerweiterung aufgegeben.

Die nach dem Abbruch der Gebäude Lange Straße 26 und 28 entstandene Bebauungslücke soll zu einem zentralen Parkplatz gestaltet werden. Die Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz erstreckt sich ausgehend von der o.b. Bebauungslücke über das derzeit noch bebaute Grundstück Amtsplatz Nr. 1 bis zum nördlich angrenzenden Sondergebiet Ladengebiet. Durch die dem Versorgungszentrum unmittelbar zugeordneten und ausreichenden Verkehrsflächen kann der Stellplatzbedarf gedeckt und mit dem angrenzenden Amtsplatz attraktiv gestaltet werden.

Im Bereich der abgebrochenen Gebäude Lange Straße 26 und 28 werden die dort ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen und öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußweg und verkehrsberuhigter Bereich bis zur südöstlichen Gebäudekante des nördlich angrenzenden Einzelhandelsbetriebes in öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt.

Im Bereich der von Norden auf den Kernbereich zuführenden Amtsstraße wird die bereits für diesen Abschnitt getroffene Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich unverändert beibehalten. Diese Festsetzung soll künftig auch für den Abschnitt zwischen Einzelhandelsbetrieb und Ratskeller gelten. Die dort zwischen den genannten Gebäuden gelegene öffentliche Verkehrsfläche mit der bisherigen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich wird in die Zweckbestimmung Fuß- und Radweg umgewandelt, um in diesem Bereich störende Fahrzeugbewegungen zu unterbinden. Die Stadt Rodenberg hat hierüber bereits ein straßenrechtl. Verfahren (Teileinziehung) abgeschlossen.

Im weiteren östlichen Verlauf wird für den Abschnitt der Amtsstraße die Festsetzung öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich beibehalten. Gleiches gilt für die östlich daran anschließende und bereits rechtsverbindlich festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz und der daran östlich anschließenden Immissionsschutzeinrichtung.

Der Parkplatz wird im westlichen Abschnitt durch den nunmehr geänderten Verlauf der Amtsstraße geringfügig verkleinert. Diese Verkleinerung wird erforderlich, um die Amtsstraße in einem dem Ratskeller angemessenen Abstand auf die Lange Straße zuzuführen. Da es sich bei dem Ratskeller (Lange Straße Nr. 42) um ein Baudenkmal handelt und um für die zukünftigen gastronomischen Nutzung ausreichende Freiflächen/Freiraum zu gewähren, wird die von Norden nach Süden auf die Lange Straße zuführende Amtsstraße im unmittelbaren Nahbereich des gastronomischen Betriebes in einem Abstand von 10 m und im weiteren nördlichen Verlauf (im Nahbereich des Gebäude Amtsplatz Nr. 1) in einem Abstand von 2,5 m geführt. Innerhalb des o.g. 10 m Abstandsbereiches, die als nicht überbaubare Grundstücksfläche dem Mischgebiet zugeordnet werden, sind der gastronomische Außensitzbereich, die Behindertenrampe und die entsprechenden Parkplätze vorgesehen.

Der markanten städtebaulichen Situation entsprechend kann das Baudenkmal und die darin ausgeübten Nutzungen in besonderer Weise positiv auf das Stadtbild wirken. In der Konsequenz ist der Abbruch des Gebäudes Lange Straße 46 beabsichtigt, das für sich betrachtet keine hervorgehobene gestalterische Bedeutung für das unmittelbare Umfeld aufweist. Auch für diesen Abschnitt der Amtsstraße wird im Hinblick auf die zukünftige gestalterische Aufwertung des Straßenraumes für Fußgänger und Radfahrer die Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Die bisher am nördlichen Plangebietsrand festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsrün“ wird durch eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsbe-

ruhiger Bereich ersetzt, da die bisher getroffene Festsetzung der an der Westseite des Rathauses vorgesehenen gestalterischen Aufwertung des Rathausumfeldes und der damit einhergehenden Neuordnung des ruhenden Verkehrs entgegen steht.

Die am Südostrand des Plangeltungsbereiches in südlicher Richtung anschließende öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ bleibt unverändert als funktionale Verbindung zur Langen Straße bestehen.

Die Änderungen sind erforderlich, um die Rahmenbedingungen in Form fehlender Flächenverfügbarkeiten einerseits und die zukünftigen Anforderungen an einen zentralen Platzbereich und den damit einhergehenden vielfältigen funktionalen Ansprüchen (Deckung des ruhenden Verkehrs und gestalterische Aufwertung des Versorgungszentrums Rodenbergs) hinreichend Rechnung tragen zu 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 3. Änderung des B-Planes Nr. 27/1 verbundenen Planinhalte beziehen sich im wesentlichen auf die Neuordnung bereits ausgewiesener öffentlicher Verkehrsflächen, überbaubarer Grundstücksflächen und auf die Lockerung der bisher festgesetzten zwingenden Zweigeschossigkeit in festgesetzten Mischgebieten.

Die o.g. Änderungsgegenstände bewirken gegenüber dem rechtsverbindlichen B-Plan keine Veränderungen hinsichtlich der Beurteilung der Eingriffssituation. Da wesentliche Teile der im Westen des Planbereiches festgesetzten Parkplatzflächen in nicht überbaubare Grundstücksflächen umgewandelt werden, wird vielmehr von einem insgesamt geringeren Versiegelungsgrad und somit auch von einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft ausgegangen. Ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft findet nicht statt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung befinden sich auch keine grünordnerischen Festsetzungen, die nachträglich zu kompensieren wären.

Auch die Rücknahme der entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches bisher festgesetzten Grünfläche führt im Ergebnis nicht zu einem erheblichen Eingriff, da auch weiterhin ein 5 m breiter Pflanzstreifen entlang der nördlichen Grenze erhalten bleibt.

#### 4.3.2 Belange des Immissionsschutzes

Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 27/1 "Amtsplatz" wirkt sich nicht auf die vorhandene Immissionssituation aus. Die 3. Änderung trifft keine Festsetzungen die geeignet wären, die örtliche Immissionssituation zu verändern oder zu beeinträchtigen.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes wird auf die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen verzichtet, da die Ursache für die genannte Festsetzung in Form des Parkplatzes und in Form des davon ausgehenden Verkehrslärms entfällt. Von den nunmehr in diesem Bereich festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keine die nördlich angrenzenden Wohnnutzungen erheblich beeinträchtigende Nutzungen bzw. davon ausgehende Immissionen zu erwarten. Innerhalb des nördlich der Lange Straße festgesetzten Mischgebietes halten die überbaubaren Grundstücksflächen mit rd. 35 bis 50 m einen ausreichenden Abstand zu dem nördlich angrenzenden Reinen Wohngebiet. Im Mischgebiet dürfen die Freiflächennutzungen in dem Maße ausgeübt werden, dass die o.g. Wohnbebauung nicht erheblich beeinträchtigt werden. In diesem Zusammenhang wird auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme hingewiesen.

Es wird davon ausgegangen, dass durch den o.b. Verzicht auf den im nordwestlichen Planbereich bislang festgesetzten Parkplatz und die damit verbundenen Verkehrsflächen, ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung von Immissionskonflikten geleistet wird.

Im Nahbereich der südlichen Grenze des Flst. Knippgarten Nr. 4 und 6 reicht die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz bis auf 5 m heran. Bei den genannten Grundstücken handelt es sich um ein Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO. Um sicherzustellen, dass durch die südöstlich festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz keine das WR-Gebiet erheblich beeinträchtigende des WR-Gebietes erzeugt werden, ist im Auftrag der Stadt Rodenberg vom Ing. Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden. Auf das Gutachten, das bei der Stadt Rodenberg eingesehen werden kann, wird Bezug genommen und hingewiesen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die im WR-Gebiet geltenden Orientierungswerte der städtebaulichen Planung der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 50 dB(A) tags und nachts 40 dB(A) eingehalten werden. Mit Bezug auf die im Gutachten beschriebene Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz -TA-Lärm- (AVV), die für die Nachtzeit einen Immissionsrichtwert von 35 dB(A) vorgibt, und bei Berücksichtigung ggf. und im Einzelfall möglicher Überschreitungen der zulässigen Immissionsgrenzwerte von 35 dB(A) wird darauf hingewiesen, dass durch geeignete Anordnungen und Maßnahmen eine entsprechende Organisation (Nutzungseinschränkungen zu bestimmten Zeiten) der betreffenden Parkplätze durchführt. Daraus ist ableitbar, dass mit dieser Bauleitplanung und den darin auch im Nahbereich des nördlich angrenzenden WR-Gebietes kein Immissionskonflikt erzeugt wird.

Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung kann durch die Berücksichtigung eines angemessenen Abstandes zur nördlichen Plangebietsgrenze eine städtebaulich sinnvolle und vertretbare Parkplatzgestaltung vorgenommen werden, ohne nachbarliche Belange zu beeinträchtigen. Hierbei sollte ggf. auch die Notwendigkeit von Nutzungsbeschränkungen, insbesondere in den Ruhezeiten, überprüft werden.

#### 4.3.3 Altlasten

Seitens des Landkreises Schaumburg wurde darauf hingewiesen, dass nördlich an das Plangebiet bzw. innerhalb des Plangebietes die Altablagerung „Rodenberg/Feuerwehrgerätehaus“ (Anlagennummer 257406420), Lange Straße 10 (Saatbeizstelle Rosenkranz) und Lange Straße 30/32 (Druckerei Oppermann) vorhanden sind. Es wurde ferner mitgeteilt, dass bei Eingriffen in den Boden des Grundstückes Lange Straße 30/32 weitere Untersuchungen erforderlich werden. Im B-Plan sind die entsprechenden Standort gekennzeichnet worden. Im Rahmen der im Nahbe-

reich der o.g. Standorte vorgesehenen Einzelvorhaben sind weitere Bodenuntersuchungen erforderlich.

Der Stadt Rodenberg liegen keine weiteren Kenntnisse darüber vor, dass im räumlichen Geltungsbereich Altablagerungen oder kontaminierte Stoffe abgelagert worden sind. Darüber hinaus gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine weiteren Hinweise, die auf mögliche kontaminierte Flächen hindeuten.

Seitens der Bezirksregierung Hannover wurde darauf hingewiesen, dass bei Auffinden von **Kampfmitteln** (Erdarbeiten) umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmitteldezernat zu verständigen sind.

## 5. Daten zum Plangebiet

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ca. 2,69 ha.

MI-Gebiet:		11.050 qm
- davon GFL:	425 qm	
- davon Anpflanzfläche:	315 qm	
MK-Gebiet		1.255 qm
SO (Ladengeb.)		2.119 qm
- davon Anpflanzfläche:	311 qm	
SO (Ladengeb. 2)		2.163 qm
öffentl. Grünfläche		51 qm
Öffentliche Verkehrsfläche:		1.211 qm
Öffentliche Verkehrsfläche		
Verkehrsberuhigter Bereich:		4.774 qm
Parkplatz:		3.778 qm
Fuß- und Radweg:		504 qm
<b>Plangebiet gesamt:</b>		<b>26.905 qm</b>

## 6. Durchführung des Bebauungsplanes

### 6.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes erforderlich. Diese Bodenordnung soll ausschließlich durch privatrechtliche Vereinbarungen gewährleistet werden. Die Einleitung von Umlegungs- oder Enteignungsverfahren ist nicht beabsichtigt. Die entstehenden Grundstücksflächen und Verkehrsflächen werden auf der Grundlage dieses B-Planes neu geordnet.

### 6.2 Ver- und Entsorgung

#### Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser)

Das Gebiet der Stadt Rodenberg ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlagen in der Samtgemeinde 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 Grundstücke erfolgt durch den Wasserverband Nordschaumburg, Lindhorst.

Zur Löschwasserversorgung stehen ausreichend Hydranten sowie Löschwasserentnahmestellen an der Rodenberger Aue zur Verfügung.

### **Abfallentsorgung**

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Schaumburg.

### **Energieversorgung (Elektrizität und Gas)**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas übernimmt das Energieversorgungsunternehmen E.ON Westfalen Weser GmbH. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung ist auf vorhandene Leitungen zu achten.

Erdarbeiten in der Nähe der Erdkabelleitung sind der zuständigen Regionalstelle Rodenberg - - 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 angezeigt werden.

## **6.3 Kosten für die Gemeinde/Finanzierung**

Die für Durchführung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen notwendigen Investitionen der Stadt Rodenberg werden in die Kosten- und Finanzierungsübersicht zum Sanierungsgebiet Rodenberg-Stadtmitte eingestellt. Ggw. wird diese Finanzierungsübersicht fortgeschrieben. Zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes werden an dieser Stelle die Ergebnisse der Kostenermittlungen dargelegt.

Öffentliche Verkehrsflächen (Parkplätze)	320.000,00 €
Umgestaltung Amtsstraße	80.000,00 €
Freilegung öffentlicher Verkehrsflächen (Abbruch Lange Str.46, Poggenwinkel 1)	70.000,00 €
Substanzentschädigungen	290.000,00 €
Grunderwerbskosten	650.000,00 €

Die Finanzierung dieser Investitionen mit Ausnahme der Grunderwerbskosten für die Grundstücke Poggenwinkel 1 und Lange Str. 46, wird durch die für die Sanierungsmaßnahme „Rodenberg-Stadtmitte“ bereitgestellten Städtebaufördermittel sichergestellt.

Der Grunderwerb der Grundstücke Poggenwinkel 1 und Lange Str. 46 wurde von der Stadt Rodenberg bereits abgewickelt. Die Finanzierung wurde durch die Stadt Rodenberg sichergestellt.

## 7. Abwägung

- Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Im Rahmen der o.g. Verfahrensschritte wurde von privaten Personen und von Trägern öffentlicher Belange Anregungen und Hinweise zur Planung vorgetragen. Diese wurde mit einem Abwägungsvorschlag versehen und nachfolgend beigefügt. Bei umfangreichen Stellungnahmen sind diese in Kopie beigefügt.

### **Landkreis Schaumburg, Amt für Zivil- und Katastrophenschutz**

Es wurde darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung entsprechender Bebauungspläne eine öffentliche Erschließung unter Berücksichtigung brandschutztechnischer Belange festgelegt werden sollte. Dies würde auch die Löschwasserversorgung und die Zuwegung für die Feuerwehr betreffen.

#### **Abwägung:**

Seitens des Rates der Stadt Rodenberg wurde dargelegt, dass die Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes und insbesondere die Belange des Feuerschutzes hinsichtlich der Bereitstellung von ausreichenden Löschwassermengen, Anordnung von Hydranten im öffentlichen Straßenraum und Zuwegung für die Feuerwehr bei der nachfolgenden konkreten Ausbauplanung der entsprechenden Kanal- und Straßenbaumaßnahmen berücksichtigt werden.

### **Amt für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft**

Es wurde darauf hingewiesen, dass nördlich an das Plangebiet bzw. innerhalb des Plangebietes die Altablagerung „Rodenberg/Feuerwehrgerätehaus“ (Anlagennummer 257406420), Lange Straße 10 (Saatbeizstelle Rosenkranz) und Lange Straße 30/32 (Druckerei Oppermann) vorhanden sind. Es wurde ferner mitgeteilt, dass bei Eingriffen in den Boden des Grundstückes Lange Straße 30/32 weitere Untersuchungen erforderlich wären.

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht wurde darauf hingewiesen, dass für Müllsammelfahrzeuge das Rückwärtsfahren in Stichstraßen nach den Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“ der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen (BGF) nicht zulässig ist. Es wurde daher dringend empfohlen, bei der verkehrlichen Erschließung eine entsprechende Wendemöglichkeit vorzusehen, die den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 (Dreiachsiges Müllfahrzeug) entspricht. Es wurde angeregt, in Zweifelsfällen die BGF zu beteiligen. Können aus besonderen Gründen diese Empfehlungen nicht eingehalten werden, ist an der nächsten öffentlichen befahrbaren Straße, die von Müllfahrzeugen befahren werden kann und darf, ein Stellplatz für Abfallbehälter einzurichten. Die betroffenen Anlieger seien entsprechend in Kenntnis zu setzen.

#### **Abwägung:**

Die genannten Altablagerungen sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im B-Plan nachrichtlich gekennzeichnet. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Auf die Verpflichtung bzgl. der Bodenuntersuchungen Grundstück 30/32 wird hingewiesen.

Die Berücksichtigung der Belange der Abfallentsorgung und damit auch der Dimensionierung von Wendeanlagen gem. EAE 85/95 erfolgt im Rahmen des B-Planes Nr. 27/1, 3. Änderung, durch Festsetzung ausreichender Straßenbreiten, ggf. auch Wendemöglichkeiten und darüber hinaus auch im Rahmen der nachfolgenden konkreten Erschließungsplanung. Der Rat der Stadt Rodenberg führte weiter aus, dass im Rahmen der konkreten Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen in den Einmündungsbereichen, die sich als stumpfförmig festgesetzte Verkehrsflächen

darstellen, eine ausreichend dimensionierte und gestaltete Fläche zur Aufstellung von Abfallbehältern am Abfuhrtag berücksichtigt wird.

#### **Amt für Wirtschaftsförderung und Regionalplanung**

Es wurde darauf hingewiesen, dass die 3. Änderung des B-Planes Nr. 27/1 aus raumordnerischer Sicht ausdrücklich begrüßt wird, da der grundzentrale Ort Rodenberg gestärkt werden soll. Darüber hinaus wurde auf die Ausführungen des Entwurfes des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP 2001 und RROP 2003), Abschnitt D 1.6.03, hingewiesen. Auf die ausführliche Stellungnahme des Landkreises Schaumburg, die in Kopie als Anlage beigefügt ist, wird hingewiesen und Bezug genommen.

#### **Abwägung:**

Seitens des Rates der Stadt Rodenberg wurde zur Kenntnis genommen, dass die 3. Änderung des B-Planes Nr. 27/1 aus raumordnerischer Sicht ausdrücklich begrüßt wird. Die Aussagen des RROP 2001 und 2003 wurden ebenfalls zur Kenntnis genommen.

#### **Bauordnungsamt – denkmalrechtlich**

Gegen die Umwandlung der bislang festgesetzten Baulinien in Baugrenzen entlang der Langen Straße wurden aus denkmalrechtlicher Sicht Bedenken vorgetragen. Das historische Straßenbild, das durch eine einheitliche Gebäudeflucht mit vielen Baudenkmalen geprägt ist, würde durch diese Änderung dauerhaft gefährdet. Die Umwandlung von Baugrenzen sollte sich auf den Bereich des Sondergebietes 2 beschränken. Im Bereich der Mischgebiete sei die Baulinie als Festsetzung beizubehalten.

#### **Abwägung:**

Der Planentwurf wurde geändert und erneut ausgelegt. Entlang der Langen Straße wurden die Baulinien wieder in Baugrenzen umgewandelt, um den Belangen der Denkmalpflege und damit auch dem historisch geprägten Umfeld der Lange Straße hinreichend Rechnung zu tragen.

#### **Bauordnungsamt**

Es wurde darauf hingewiesen, dass unter 4.1 Bauliche Nutzung der Begründung beschrieben ist, dass die Lagerflächen des dort ansässigen Einzelhandelsbetriebes (Aldi) erweitert werden sollen. Gleichzeitig würde eine Erweiterung der festgesetzten max. Verkaufsflächen ausgeschlossen. Aussagen zu Verkaufsflächen für das betroffene Sondergebiet (Ladengebiet 1) konnten den Unterlagen nicht entnommen werden. Für den Einzelhandelsbetrieb würde ein Bauantrag vorliegen, in dem eine Erweiterung der Verkaufsflächen von 136 m<sup>2</sup> beabsichtigt ist.

#### **Abwägung:**

In der Begründung des B-Planes Nr. 27/1, 3. Änderung, wurde der vorgetragene Hinweis auf die Verkaufsflächen (die nicht festgesetzt sind) ersatzlos entfernt.

#### **Elektrizitätswerk Wesertal GmbH/ jetzt E.ON Westfalen Weser AG**

Es wurde darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 27/1, 3. Änderung, Mittelspannungskabel, Niederspannungskabel, Nachrichtenkabel und Gasleitungen liegen. Auf die ausführliche Stellungnahme, die in Kopie als Anlage beigefügt ist, wird hingewiesen und Bezug genommen.

#### **Abwägung:**

Hierzu hat der Rat der Stadt Rodenberg erwidert, dass die notwendige Erweiterung, Verlegung und Erneuerung von Versorgungsanlagen im Plangebiet bereits mit dem EVU erörtert und abgestimmt wurde. Versorgungsleitungen sollen danach ausschließlich im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen verlegt werden. Eine Festsetzung von Leitungsrechten ist nicht erforderlich. Im

Rahmen der konkreten Vorhabenplanung wird darauf hingewirkt, dass der Schutz- und Sicherheitsbereich zu den Elt- und Gasversorgungsanlagen eingehalten wird. Es wurde weiter festgestellt, dass die vorgetragenen Hinweise auf etwaige Kostentragungspflichten, Berücksichtigung technischer Sachverhalte zur Bauausführung, Berücksichtigung von diversen Schutzstreifen zu Versorgungsleitungen zielen auf die Durchführung des B-Planes ab und können im Rahmen des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt werden.

#### **Unterhaltungsverband 53 „West- und Südaue“**

Es wurde darauf hingewiesen, dass Veränderungen im Bereich der Mühlengrabens vor der Ausführung mit dem U 53 abzustimmen sind.

#### **Abwägung:**

Der vorgetragene Hinweis wird im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung berücksichtigt.

#### **Bezirksregierung Hannover**

Es wurde darauf hingewiesen, dass bei Auffinden von Kampfmitteln (Erdarbeiten) umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmitteldezernat zu verständigen sind.

#### **Abwägung:**

Der Hinweis wird im Rahmen der Herstellung von Erschließungsanlagen berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung eingefügt.

#### **Bezirksregierung Hannover**

Auf die jeweiligen Stellungnahmen, die in Kopie beigefügt sind, wird hingewiesen und Bezug genommen.

#### **Abwägung:**

Der Rat der Stadt Rodenberg stellte fest, dass über die vorgetragenen Hinweise und Anregungen, die auf die 2. Änderung und nicht auf die 3. Änderung abzielen, der Rat der Stadt Rodenberg bereits abgewogen und entschieden hat. Diese rechtsverbindlichen Festsetzungen des B-Planes Nr.27/1, 2. Änderung, sind unverändert in die 3. Änderung eingefügt worden.

Er stellte weiter fest, dass die 3. Änderung des B-Planes Nr. 27/1 „Amtsplatz“ die entlang der Langen Straße gegenwärtig erkennbare Bebauungsstruktur berücksichtigt. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 27/1 verfolgt das Ziel der Förderung und Stabilisierung des Versorgungskernes der Stadt Rodenberg. Um dieses Ziel erreichen zu können, wurden in der Vergangenheit Konzepte zur Ansiedlung neuer Verbrauchermärkte und Dienstleistungsbetriebe und diese sowohl mit den Zielsetzungen der Regionalen Raumordnung und der Landesplanung abgestimmt. Das für den Kernbereich Rodenberg geplante städtebauliche Konzept wird dabei u.a. durch die Zielsetzungen des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Rodenberg-Stadtmitte“ und ein Verkehrskonzept begründet.

Der Rat machte deutlich, dass für die Innenstadt Rodenbergs die Erarbeitung eines neuen städtebaulichen Konzeptes notwendig wurde, weil die historischen Straßen- und Platzstrukturen aufgrund der engen Grundstückssituationen die bestehenden Anforderungen an ein Grundversorgungszentrum im Hinblick auf die Bereitstellung ausreichender und zusammenhängender Verkaufsflächen, Bündelung von Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen, allgemeinen Bedarfs und die Bereitstellung ausreichenden Verkehrsraumes nicht mehr zugelassen hat. Aus diesem Grund wurden räumlich funktionale Verbindungen zwischen der Lange Straße und dem Amtsplatz realisiert. Der Entwicklung und Ausformung eines den Versorgungskern prägenden Platzraumes, der im B-Plan Nr. 27/1 als öffentliche Verkehrsfläche mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen enthalten ist, kommt im Rahmen der Realisierung des beabsichtigten städtebaulichen Gesamtkonzeptes eine besondere Bedeutung zu. Der Platzraum wird nach Realisierung unterschiedlicher baulicher Anlagen durch das Gebäude der Samtgemeindeverwaltung, die Volksbank sowie den Einzelhandelsbetrieben im Westen und Süden eindeutig begrenzt. Die im B-Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter

Samtgemeinde Rodenberg  
z. H. Herrn Döpke  
Postfach 11 40

31548 Rodenberg

Bearbeitet von  
Frau Päslock

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
60.1  
09.01.2004

Mein Zeichen  
204.13-21102.1-27/1-  
57/3/04

Durchwahl (05 11)  
106-76 13  
oder 106-0  
Fax: 106-26 23

Hannover, den  
05.02.2004

**Bauleitplanung;  
Bebauungsplan Nr. 27/1 „Amtsplatz“, 3. Änderung  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Zu dem Entwurf des o. g. Plans nehme ich aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege wie folgt Stellung:

Durch die vorgelegte Bauleitplanung entsteht im Bereich Marktplatz, Amtsstraße, Poggenwinkel sowie Flurstück 70/9 ein unstrukturierter, ungefasster Raum. Hierbei handelt es sich um eine städtebaulich ungenügende Platzlösung, die - dem § 8 NDSchG folgend - eine Beeinträchtigung des ehem. Gerichts- und heutigen Rathausgebäudes, Baudenkmal nach § 3 Absatz 2 NDSchG darstellt. Die Platzstruktur entbehrt jeglichen Maßstabs einer der Kleinstadt Rodenberg angemessenen Urbanität.

Eine weitere Problematik der vorgelegten Planung liegt in der zahnlückenartigen Öffnung der historisch gewachsenen und von verschiedenen Baudenkmalen geprägten städtebaulichen Kontinuität der Langen Straße. Im einzelnen betrifft dies

1. das Flurstück 70/9: Die städtebauliche Leerstelle beeinträchtigt aufgrund des zerfließenden Raumes nicht nur das Einzeldenkmal des ehem. Gerichtsgebäudes sondern auch das Baudenkmal Lange Straße 27.
2. die Platzöffnung, die durch den Abbruch des Bauwerks Lange Straße 46 entstehen wird: Hier wird die Erlebbarkeit der Baudenkmale Langestraße 42 und Langestraße 51 in ihrer historisch gewachsenen, städtebaulichen Wirksamkeit stark beeinträchtigt.

Derartige Beeinträchtigungen sind laut § 8 NDSchG zu vermeiden.

Dienstgebäude Am Waterlooplatz 11 30169 Hannover	Stadtbahnlinie 3, 7, 9 H Waterloo Buslinie 120 H Waterloo	Besuchszentren Mo.-Fr. 9-12 Uhr Di. und Do. auch 14-15.30 Uhr und nach Vereinbarung	Telefon (05 11) 1 06-0 Telefax (05 11) 1 06-24 84	Paketanschrift Am Waterlooplatz 11 30169 Hannover Telefax 9 22 844 nihan d	Bankverbindung Nord/LB (BLZ 250 500 00) Konto 106 020 407	OSpae13.doc
--	--	---	--	--	--	-------------

Es wird vorgeschlagen, den Marktplatz durch Baumpflanzungen auf der Platzkante zwischen Flurstück 211/8 und 211/9 zu schließen. Das Flurstück 70/9 sollte durch geeignete bauliche Maßnahmen möglicherweise ergänzt durch Baumpflanzungen um mindestens zwei Drittel seiner Breite zur Langen Straße geschlossen werden. Ähnliche Lösungen sind zwischen den Bauwerken Langestraße 42 und 48 anzustreben.

Das Dezernat 406 (Frau Dr. Roggatz, Tel.: 0511/106-7178) steht der Stadt Rodenberg zur Lösungsfindung gerne zur Verfügung.

Im Auftrage

  
Päslock

Dienstgebäude Am Waterlooplatz 11 30169 Hannover	Stadtbahnlinie 3, 7, 9 H Waterloo Buslinie 120 H Waterloo	Besuchszentren Mo. Fr. 9-12 Uhr Di. und Do. auch 14.15.30 Uhr und nach Vereinbarung	Telefon (05 11) 1 06-0 Telefax (05 11) 1 06-24 84	Paketanschrift Am Waterlooplatz 11 30169 Hannover Telefax 9 22 844 nihan d	Bankverbindung Nord/LB (BLZ 250 500 00) Konto 106 020 407	06pae13.doc
--	--	---	--	--	--	-------------

Bereich" und „Parkplatz“ erstrecken sich bis zur Lange Straße, so dass eine eindeutige und wichtige (wahrnehmbare) Verbindung zum neuen Versorgungskern entstanden ist.

Der Rat wies darauf hin, dass dies auch auf die bewusste Öffnung von Raumkanten an der Lange Straße zutrifft. Diese „zahnlückenartigen Öffnungen“ sind zur Aufnahme und gestalterisch angemessenen Ableitung des Fußgänger-, Radfahrer- und Kraftfahrzeugverkehrs, auch für Lieferfahrzeuge erforderlich. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung des im Nahbereich der Lange Straße geplanten Parkplatzes wird die Anpflanzung von Einzelbäumen geprüft. Zwischen den Bauwerken Lange Straße 42 und 48 ist die Zufahrt zum Amtsplatz in der festgesetzten Breite zur Aufnahme und Ableitung des Verkehrs vorgesehen. Darüber hinaus ist im Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen des Grundstückes Lange Straße 42 die Realisierung von Außenanlagen geplant, so dass hierdurch die zwischen den Gebäuden Lange Straße 42 und 48 erlebbare Raumöffnung reduziert werden wird. Auf den Außenanlagen werden erforderliche bauordnungsrechtliche und betriebliche Anlagen eingerichtet.

Durch die Stadt Rodenberg wurde das Baudenkmal Lange Str. 42 in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde grundlegend saniert. U. a. wurden dabei alle betroffenen Außenfassaden einer denkmalgerechten Sanierung unterzogen hat, so dass nunmehr das Baudenkmal in seiner Vollständigkeit erlebbar wird. Eine Beeinträchtigung der Denkmalqualität der genannten Baudenkmale gem. § 8 NDSchG ist nicht begründet.

#### **Herr Karl-Wilhelm Bock**

Herr Bock machte deutlich, dass er durch den geplanten Parkplatz Beeinträchtigungen und somit auch erhebliche Wertminderungen für sein Grundstück befürchtet. Er erwartet, dass zum Schutz seines Grundstückes eine Einfriedung hergestellt wird. Bzgl. der Nutzung des Flst. 70/4 als Carport erwartet er eine Aussage und eine Regelung mit der Stadt Rodenberg. Um eine Beeinträchtigung zu vermeiden, sollte ausreichender Abstand im rückwärtigen Bereich hergestellt werden. Das ggf. als Carport genutzte Grundstück sollte ihm (Herrn Bock) zur weiteren Nutzung belassen bleiben. Herr Bock regt die Änderung des Planentwurfes an, der für diesen Bereich öffentliche Verkehrsflächen festsetzt. Herrn Bock legt dar, dass er zum Grundstückskauf oder Pacht bereit ist.

#### **Abwägung:**

Der Rat der Stadt Rodenberg machte deutlich, dass der im Nahbereich des Grundstückes Bock geplante Parkplatz nicht zu Beeinträchtigungen des Grundstückes führt. Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 27/1, 3. Änderung, wurde im Auftrag der Stadt Rodenberg durch das Ing. Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, das auf die vom Parkplatz ausgehenden Schallemissionen eingeht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) werden im Bereich des Grundstückes Bock durch die Nutzung des Parkplatz nicht überschritten (vgl. schalltechnisches Gutachten Aufpunkte 3 a und 3 b). Auf das schalltechnische Gutachten, das bei der Stadt Rodenberg eingesehen werden kann, wird hingewiesen und Bezug genommen.

Eine Beeinträchtigung durch Verkehrslärm ist somit nicht ableitbar. Beeinträchtigungen durch Abgase stellen sich in einem ortsüblichen Maß dar. Die vorgetragene Anregung hinsichtlich der Realisierung einer Einfriedung und eines Carports auf dem Flst. 70/4 sowie der angeregte Grundstückskauf und Pacht zielen nicht auf die Festsetzungen dieses B-Planes, sondern auf die Durchführung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 27/3 ab. Diese Aspekte können jedoch im B-Plan nicht festgesetzt werden.

## 8. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

von

Reinold

Hess. Oldendorf, 18.05.2004

**Matthias Reinold - Planungsbüro**

Dipl.- Ing. für Raumplanung und Städtebau (IfR/SRL)

31737 Rinteln – Krankenhäuser Str. 12

Telefon 05751-9646744 Telefax 05751-9646745

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 14.08.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27/1 „Amtsplatz“, 3. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.02.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Rodenberg, den 18.05.2004

Der Stadtdirektor

Heilmann

## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 11.12.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13. Januar 2004 bis 12. Februar 2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rodenberg, den 18.05.2004

Der Stadtdirektor

Heilmann

## Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden nach der öffentlichen Auslegung geändert und erneut öffentlich ausgelegt. Die Dauer der Auslegung wurde gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB auf zwei Wochen verkürzt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 25. Februar 2004 bis 09: März 2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rodenberg, den 18.05.2004

Der Stadtdirektor

Heilmann

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rodenberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12. Mai 2004 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rodenberg, den 18.05.2004  
Der Stadtdirektor

Heilmann

