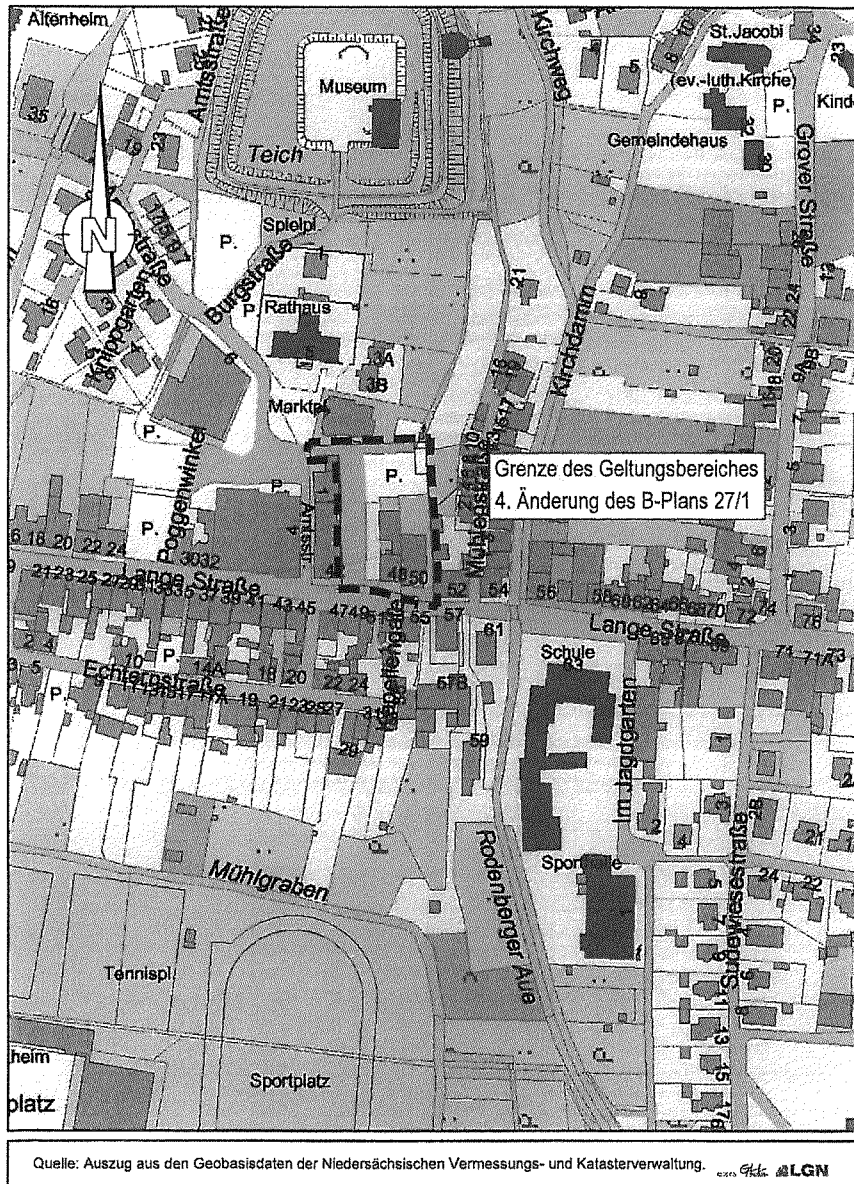


Stadt Rodenberg



Bebauungsplan Nr. 27/1 „Amtsstraße“ 4. Änderung



Übersicht: **Geltungsbereich der 4. Änderung**

----- Grenze des Geltungsbereichs

Urschrift



Gliederung

1	Verfahrensstand.....	3
1.1	Anlass zur 4. Änderung des Bebauungsplans.....	3
1.2	Allgemeine Ziele und Zweck der Änderung.....	3
1.3	Verfahren.....	3
2	Beschreibung des Geltungsbereichs.....	4
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	4
2.2	Nutzungen.....	4
3	Planungskonzept.....	4
3.1	Städtebauliches Konzept.....	4
4	Begründung der Festsetzungen.....	4
4.1	Mischgebiet.....	4
4.2	Verkehrsflächen.....	5
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	5
4.4	Art der Nutzung.....	5
4.5	Bauweise.....	5
5	Baugrenzen.....	6
6	Flächenbilanz.....	6
7	Belange von Boden, Natur und Landschaft.....	7
7.1	Eingriffsregelung.....	7
8	Umsetzung der Planung.....	8
8.1	Erschließung.....	8
8.2	Ver- und Entsorgung.....	8
8.3	Denkmalschutz.....	8



1 Verfahrensstand

1.1 Anlass zur 4. Änderung des Bebauungsplans

Anlass für die Stadt Rodenberg, die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27/1 „Amtsstraße“ durchzuführen, ist der geplante Abriss eines Gebäudes im zentralen Ortsbereich zwischen Volksbank, Ratskeller und Sparkasse. Das Gebäude steht bereits seit einiger Zeit leer; aufgrund des Zustandes der Gebäudesubstanz ist eine neue Nutzung nicht realisierbar.

Die rechtsgültige 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27/1 „Amtsstraße“ weist den Geltungsbereich der jetzigen 4. Änderung als Mischgebiet (MI) bzw. als Verkehrsfläche aus.

1.2 Allgemeine Ziele und Zweck der Änderung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung der Nutzungen geschaffen werden.

Die mit dem geplanten Abriss des Gebäudes entstehende freie Fläche soll mit der 4. Änderung einer neuen Nutzung unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen zugeführt werden. Eine nach dem Abriss verbleibende Fertiggarage, die durch einen Betrieb im Mischgebiet westlich der Amtsstraße genutzt wird, soll aus dem zentralen Bereich der frei werdenden Fläche an den Rand der Verkehrsflächen verlagert werden, um so eine großzügige Gestaltung des Gesamtbereichs zu ermöglichen.

Ziel der Planung ist sowohl eine Aufwertung der Stadtmitte als Geschäftsbereich als auch eine Aufwertung des Stadtbildes.

Durch die Ausweitung des verkehrsberuhigten Bereiches in mittelbarer bzw. unmittelbarer Nähe zu den Geschäften an der Amtsstraße, am Amtsplatz bzw. an der Langen Straße soll die Aufenthaltsqualität im Kernbereich der Stadt weiter gestärkt werden. So soll die neu entstehende Freifläche ggf. dem Ratskeller bei größeren Veranstaltungen zur Nutzung zur Verfügung gestellt werden können.

1.3 Verfahren

Die 4. Änderung des Bebauungsplans erfolgt gem. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Aushang am 18.03.2011. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 27.09.2011 bis einschließlich 26.10.2011. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Den eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde gefolgt und der Entwurf des Bebauungsplans in einem Teilbereich hinsichtlich der Bauweise und der Art der Nutzung geändert. Der überarbeitete Entwurf wird gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut verkürzt ausgelegt.





2 Beschreibung des Geltungsbereichs

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Stadt Rodenberg an der Amtsstraße und umfasst eine Gesamtfläche von rd. 0,38 ha.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst die Flurstücke 264/52, 57/5, 55/4, 54/8, 54/5, 56/5, 56/6, Flur 8, Gemarkung Rodenberg, und wird wie folgt räumlich begrenzt:

- Im Osten durch ein aufgelassenes Kleingartengelände sowie durch die Bebauung entlang der Mühlenstraße
- Im Norden durch das dortige Kerngebiet mit Volksbank und dazu gehörenden Parkplätzen
- Im Westen durch die Bebauung an der Amtsstraße mit Ratskeller und Friseur
- Im Süden durch die Lange Straße

2.2 Nutzungen

Bei den Verkehrsflächen des Geltungsbereichs handelt es sich um öffentliche Stellplätze sowie verkehrsberuhigte Straßenflächen. Innerhalb des südlichen Mischgebietes an der Langen Straße liegen eine Bäckerei sowie die örtliche Sparkasse mit den dazu gehörenden privaten Stellplätzen auf der Nordseite des Sparkassengebäudes.

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen westlich der Amtsstraße werden im Rahmen der innerhalb eines Mischgebietes zulässigen Nutzungen gewerblich genutzt (Ratskeller mit Schank- und Speisewirtschaft, Friseur).

3 Planungskonzept

3.1 Städtebauliches Konzept

Im Zusammenhang mit der 4. Änderung wurden Varianten für die Nutzung und Gestaltung der durch den Gebäudeabriss frei werdenden Flächen entwickelt. Zentrales Anliegen dabei war, die nach dem Abriss des rückwärtigen Bäckereigebäudes verbleibende Fertiggarage aus dem zentralen Bereich zu entfernen. Aus diesem Grund wird die Fertiggarage an den nordöstlichen Rand der Stellplatzfläche in Höhe des ehemaligen Kleingartengeländes verlagert. Dies geschieht insbesondere unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Gebäudes des Ratskellers und seiner Bedeutung im Stadtbild.

Innerhalb der durch den Abriss und die Gebäudeverlagerung entstehenden unbebauten Fläche soll im Anschluss an die an der Nordseite angrenzenden öffentlichen Stellplätze ein kleiner Platz mit einzelnen Stellplätzen und Aufenthaltsfunktion für Fußgänger entstehen.

4 Begründung der Festsetzungen

4.1 Mischgebiet

Die Fläche für die an den nordöstlichen Rand der bestehenden Verkehrsfläche verlagerten Garagen wird als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Die Ausweisung als Mischgebiet erfolgt unter Berücksichtigung des Gebietscharakters der näheren baulichen Umgebung und ist aufgrund der räumlichen Nähe mit dieser im Zusammenhang zu beurteilen. Die Fläche wird daher dem Zusammenhang der Mischgebiete zugeordnet. Unter Berücksichtigung der geringen Flächengröße kann das hier festgesetzte Mischgebiet z.B. die Fertiggarage aber auch ggf. andere, untergeordnete Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen aufnehmen, die dem Nutzungszweck der vorhandenen Mischgebiete dienen und deren Eigenschaften nicht widersprechen.



Ein Belassen der Fertigaragen in zentraler und damit optisch dominanter Lage ist aufgrund der Nähe zu dem gem. § 3 NDSchG geschützten Gebäude des Ratskellers unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht erwünscht. Eine Anbindung an die verbleibende Bebauung im rückwärtigen Teil der Bäckerei an der Langen Straße ist nicht sinnvoll, da dies den angestrebten Platzbereich räumlich verkleinern sowie optisch beeinträchtigen und damit der genannten Zielsetzung der Aufwertung der Stadtmitte als Geschäftsbereich widersprechen würde.

4.2 Verkehrsflächen

Die Festsetzungen von Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ bzw. „Parkplatz“ entspricht den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans und bedarf keiner weiteren Begründung. Die neu entstehende freie Fläche wird dieser bisherigen Nutzung zugeordnet.

Die 4. Änderung sieht zudem eine der Örtlichkeit entsprechende Gliederung der Verkehrsfläche und der Mischgebietsfläche an der Westseite der Amtsstraße vor.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl in dem neu festgesetzten Mischgebiet MI entspricht der Obergrenze gem. § 17 BauNVO. Das Maß wurde gewählt, um die kleine Fläche optimal ausnutzen zu können.

Die Grundflächenzahlen der vorhandenen Mischgebiete westlich der Amtsstraße bzw. an der Langen Straße entsprechen den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans.

4.4 Art der Nutzung

Für das neu ausgewiesene Mischgebiet wurde keine überbaubare Grundstücksfläche festgelegt. Das Gebiet kann daher lediglich für untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Einrichtungen i. S. der §§ 12 und 14 BauNVO genutzt werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen und sonstiger Anlagen richtet sich zudem nach § 15 BauNVO. Hierzu bedarf es keiner Festsetzung.

Bei dem westlich der Amtsstraße liegenden Mischgebiet handelt es sich um die nicht überbaubare Grundstücksfläche der angrenzenden Bebauung (Ratskeller). Die Baugrenze liegt nicht mehr im Änderungsbereich. Die Festsetzungen wurden, soweit sie die nicht überbaubaren Flächen betreffen, aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen (siehe Abb. 1)

Der Ausschluss bestimmter Nutzungen im Mischgebiet entspricht dem Ursprungsbebauungsplan und bedarf keiner neuerlichen Begründung.

4.5 Bauweise

Für das neue Mischgebiet wird unter Berücksichtigung der Kleinräumigkeit der Fläche keine Bauweise festgesetzt, um eine den jeweiligen Erfordernissen angepasste Bauweise zu ermöglichen.

Für die Grundstücke an der „Lange Straße“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die im rechtsgültigen Bebauungsplan bisher festgesetzte geschlossene Bauweise wird nicht weiter aufrechterhalten, da die ausgewiesene bebaubare Fläche < 50 m ist. Eine offene Bauweise ist unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes an der „Lange Straße“ städtebaulich nicht erwünscht, da der durch Gebäude geschlossene Straßenraum, der nur durch Zufahrten, Straßen und Wege etc. unterbrochen wird, im Kernbereich des Stadtgebiets erhalten bleiben soll.

Die an der „Lange Straße“ festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse entspricht dem rechtsgültigen Bebauungsplan. Die bisher gültige „geschlossene“ Bauweise wird nicht



mehr festgesetzt, um mehr Gestaltungsspielraum bei der künftigen baulichen Entwicklung zu erhalten.



Abbildung 1: Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans

5 Baugrenzen

Die Baugrenze für das Grundstück „Lange Straße“ Nr. 50 wird unter Berücksichtigung der veränderten baulichen Situation auf dem Nachbargrundstück Nr. 48 bis auf Höhe der vorhandenen Bebauung zurückgenommen.

6 Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche in m ²	% - anteilig (ca.)
Mischgebiet neu	108	2,8
Mischgebiet, Bestand	1070	28,2
Straße (verkehrsberuhigt)	1980	52,2
Straße (Parkplätze)	638	16,8
Gesamtfläche	3796	100



7 Belange von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Eingriffsregelung

Mit der 4. Änderung des B-Plans Nr. 27/1 „Amtsstraße“ soll die Innenentwicklung der Stadt Rodenberg i.S. der Umnutzung einer ehemaligen Baufläche sowie die Neuordnung bestehender Nutzungen ermöglicht werden. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes sind in der Abwägung gem. § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen. Die Prüfung, inwieweit erhebliche Beeinträchtigungen vorliegen, erfolgt gem. der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG bzw. § 5 NAGBNatSchG.

Die vorliegende Planung bereitet keine zusätzlichen Flächenversiegelungen vor. Die mit der Planung entstehende neue Verkehrsfläche als auch die Mischgebietsfläche sind bereits baulich genutzt, d.h. überbaut oder versiegelt. Die Planung stellt daher keinen Eingriff i.S.v. § 14 BNatSchG dar.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans begründet auch keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.





8 Umsetzung der Planung

8.1 Erschließung

Die Erschließung ist gesichert über die vorhandenen Verkehrsflächen.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über das vorhandene Netz gesichert.

8.3 Denkmalschutz

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist zu rechnen. Für sämtlich in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Gebäudeabriss (z.B. Ausbrechen von Kellern), Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe ist im Vorfeld rechtzeitig eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 13 Abs. 1 NDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.





Verfahrensvermerke

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27/1 „Amtsstraße“ - wurde ausgearbeitet vom INGENIEUR- und VERMESSUNGSBÜRO KIRCHNER, Teichstraße 3, 31655 Stadthagen.

Stadthagen, 20.02.2013

Ingenieurbüro Kirchner
31655 Stadthagen
Teichstr. 3, Tel. (05721) 80 89-0
Stempel

Ingenieur- u. Vermessungsbüro Kirchner
i. A. Scherer

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 03.11.2010 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27/1 „Amtsstraße“ beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 02.02.2011 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27/1 „Amtsstraße“ - und der Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27/1 - und der Begründung haben vom 27.09.2011 bis 26.10.2011 öffentlich ausgelegen.

Die erneute öffentliche Auslegung ist am 13.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben erneut vom 24.01.2012 bis 06.02.2012 gem. § 4a Abs. 3 BauGB ausgelegen.

Der Rat der Stadt Rodenberg hat die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27/1 „Amtsstraße“ nebst Begründung in seiner Sitzung am 24.01.2013 als Satzung beschlossen.

Rodenberg, den 22.02.13

Stadt Rodenberg
Der Stadtdirektor

Siegel

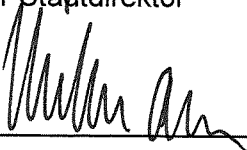




Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27/1 „Amtsstraße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.4.13 in der Tageszeitung „Amtsblatt“ Nr. 4 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.4.2013 rechtsverbindlich geworden.

Rodenberg, den 30.04.13

Stadt Rodenberg
Der Stadtdirektor



Siegel