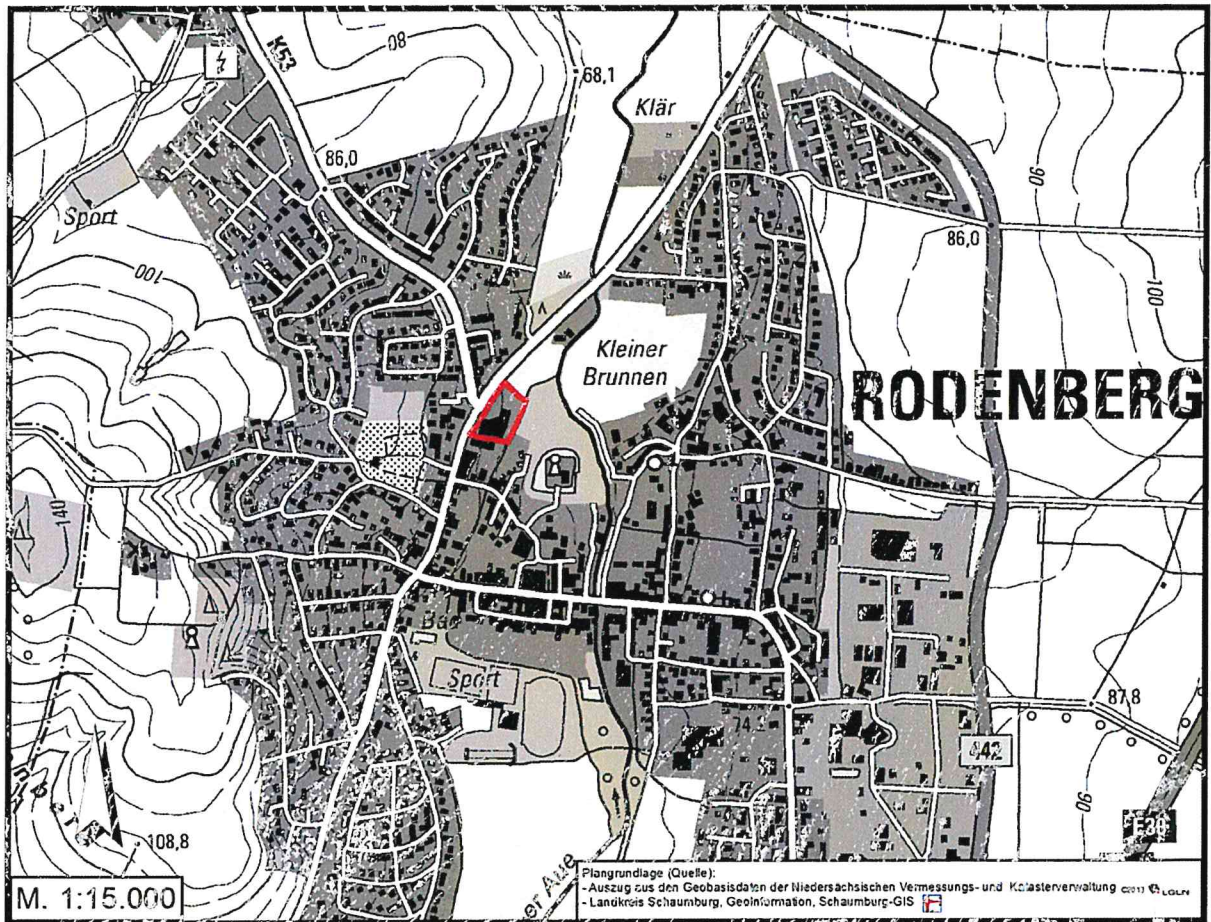


Stadt Rodenberg

Samtgemeinde Rodenberg, Landkreis Schaumburg

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Allee“ Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)



Dezember/2014



Stadt Rodenberg

Samtgemeinde Rodenberg, Landkreis Schaumburg

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Allee“ Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

Begründung

Dezember/2014



Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation und Grundlagen	1
2. Räumlicher Geltungsbereich.....	2
3. Ziele und Zwecke der Planung	2
4. Verfahren - Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB).....	4
4.1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).....	4
4.2. Satzungsbeschluss	8
5. Hinweise	9



1. Ausgangssituation und Grundlagen

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 sollen die planerischen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass der vorhandene Einzelhandelsbetrieb bauliche Anpassungen vornehmen kann. Der Bebauungsplan Nr. 23 „Allee“ der Stadt Rodenberg wurde am 26.02.1986 rechtsverbindlich. Nach Schließung des ehemaligen Kreiskrankenhauses hatte dieser Bebauungsplan eine geeignete Folgenutzung der vorhandenen baulichen Anlagen zum Ziel. Im Zuge dessen verfolgte die Planung die Absicht, die Bausubstanz des früheren Krankenhauses zu erhalten und als Altenwohn- und Pflegewohnheim weiterzuverwenden.

Zudem wurde das Ziel verfolgt, vor dem Hintergrund der zentralörtlichen Einstufung als ‚Grundzentrum‘, den Verpflichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs der Samtgemeinde Rodenberg zu entsprechen. Diesbezüglich wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines eingeschossigen Verbrauchermarktes auf den nördlichen Teilflächen des Mischgebietes geschaffen. Neben der Festsetzung von max. einem Vollgeschoss enthält die Örtliche Bauvorschrift für diesen Bereich eine Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen von Oberkante max. 5,00 m, gemessen ab Oberkante der Straße „Allee“. Die Erschließung des Verbrauchermarktes für den Kunden- und Zulieferverkehr wurde ausschließlich über die ehemalige Bundesstraße 442 „Allee“ (heute Kreisstraße 53) im Nordosten des Plangebiets vorgesehen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Allee“ wurde am 17.05.1989 rechtswirksam. Der Änderungsbereich betraf die südliche Teilfläche des Geltungsbereiches des Ursprungsplanes. Mit dieser 1. Änderung wurde die bedarfsgerechte Realisierung der Folgenutzung im Bereich des ehemaligen Kreiskrankenhauses ermöglicht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Allee“ (nördlich angrenzend an den 1. Änderungsbereich) erhielt am 20.11.1996 Rechtskraft. Mit der Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,4 auf 0,8 und der Festsetzung von max. zwei Vollgeschossen wurden für diesen Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Alten- und Pflegeheimes geschaffen.

Der Anlass zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Allee“ ergibt sich aufgrund eines Betreiberwechsels des Verbrauchermarktes sowie einer optimierten Verkehrsführung im Kreuzungsbereich „Allee“/ „Am Weidenkamp“/ Zufahrt Verbrauchermarkt. Dieser Kreuzungsbereich wurde zugunsten eines Kreisverkehrs umgestaltet. Die Umbauarbeiten hierzu sind inzwischen abgeschlossen. Mit dieser Umgestaltung war ein erhöhter Flächenbedarf und die teilweise Inanspruchnahme der im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzten Flächen verbunden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Allee“ soll die reale Verteilung öffentlicher und privater Flächen im Bereich des Plangebiets bodenrechtlich sichern.

Mit dem Betreiberwechsel des Verbrauchermarktes hat sich ein Änderungsbedarf in der Ausnutzung der baulichen Anlagen ergeben, insbesondere bezüglich der festgesetzten Höhenbeschränkungen durch die Örtliche Bauvorschrift. Aus diesem Grund soll die Örtliche Bauvorschrift über eine Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen gestrichen werden.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 13.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Allee“, 3. Änderung beschlossen.

wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der die seitlichen Mindestgrenzabstände von 3 m einzuhalten sind ohne eine Beschränkung der Gebäudelänge.

Die Aktualisierung der Daten der Überschwemmungsgebiete des Landkreises Schaumburg ergaben für den Änderungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Allee“ einen veränderten Verlauf der Überschwemmungsgrenze „Rodenberger Aue“. Um den allgemeinen Hochwasserschutz zu gewährleisten, wird mit dieser Änderung die Baugrenze geringfügig an den Verlauf der Überschwemmungsgrenze angepasst. Da die Planungen des neuen Verbrauchermarktes die Nutzung der bestehenden Ostfassaden vorsehen, ergeben sich hieraus keine nachteiligen Folgen.

Westlich wird die Baugrenze mit einem Abstand von 3 m an die neu festgesetzte Straßenverkehrsfläche angepasst. Um eine bedarfsgerechte Realisierung zu ermöglichen, wird die überbaubare Grundstücksfläche zudem um 2 m Richtung Norden erweitert und der Abstand zur Straße „Allee“ von 6 m auf 4 m verringert.

Aufgrund des neu errichteten Kreisverkehrs ist nun eine eindeutige Situation hinsichtlich der Erschließung des Verbrauchermarktes gegeben. Die Festsetzungen zur Ein- bzw. Ausfahrt sowie zur Kennzeichnung des Einfahrtbereichs sind somit hinfällig und entfallen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu Sichtdreiecken werden ersatzlos gestrichen. Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden an die neu festgesetzte Straßenverkehrsfläche angepasst.

Die im ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 23 „Allee“ festgesetzten Regelungen zu den Anpflanzungen werden übernommen und als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie als Anpflanzungen von Bäumen dargestellt. Der Parkplatz des Verbrauchermarktes wird als Umgrenzung von Flächen für Stellplätze festgesetzt und um den notwendigen Stellplatzbedarf zu gewährleisten, östlich der überbaubaren Grundstücksfläche erweitert.

Die Örtliche Bauvorschrift über die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen auf maximal 5,00 m (gemessen ab Oberkante der Straße „Allee“) wird zugunsten der bedarfsgerechten Realisierung des neuen Verbrauchermarktes ersatzlos gestrichen. Die Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (GFZ) und maximalen Zahl der Vollgeschosse bleiben zur Begrenzung der baulichen Entwicklung bestehen.

Die sonstigen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Allee“ bleiben unverändert und gelten weiterhin für den Änderungsbereich. Das nachrichtlich dargestellte Überschwemmungsgebiet wird entsprechend der aktuellen Abgrenzungen in die Planzeichnung übernommen.

Bedenken bezüglich der Rechtssicherheit aufgrund der Ausweisung des Plangebiets als Mischgebiet werden von Seiten der Verwaltung nicht gesehen. Der Bauantrag des Marktbetreibers zu den baulichen Anpassungen wurde von der zuständigen Genehmigungsbehörde auf der Grundlage des bestehenden ursprünglichen Bebauungsplanes positiv beschieden. Dieser setzt an dieser Stelle bereits ein Mischgebiet als Art der baulichen Nutzung fest. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Verträglichkeit der dort angestrebten baulichen Nutzung mit der bestehenden Ausweisung als Mischgebiet gegeben ist.

Die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH weist darauf hin, dass sich Planbereich stellenweise Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden. In welchem Maße diese aufgenommen/gesichert/wiederverlegt werden müssen, kann zwar nicht beurteilt werden. Sollte jedoch eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird um Einladung zu einem entsprechenden Koordinierungsgespräch gebeten. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Anlagen des Unternehmens bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Die im beigelegten Plan ersichtlichen Leitungen befinden sich größtenteils außerhalb des Plangebiets. Für die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Leitungen ist aufgrund der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Allee“ keine Umverlegung erforderlich. Eine Aufnahme der beigelegten Leitungen in den Bebauungsplan wird als nicht notwendig erachtet.

Vom Landkreis Schaumburg wird aus Sicht des Zivil- und Katastrophenschutzes auf die Stellungnahme vom 03.05.1996 verwiesen.

Aus Sicht der Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft wird angeregt, die Sichtflächen in Einmündungsbereichen freizuhalten.

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die Lage der Baugrenzen in Ost-Richtung an einigen Punkten unbestimmt ist und einige Maßketten ergänzt werden müssten.

Die Bodendenkmalpflege bittet um Aufnahme folgenden Absatzes in die Begründung des Bebauungsplanes:

Archäologische Denkmalpflege:

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Umgebung des Schlossbezirkes, ohne dass von dieser Stelle Einrichtungen oder Bauwerke bekannt wären, dennoch können sich solche ins Plangebiet erstrecken. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist daher möglich.

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gern § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Weitere Anregungen oder Bedenken zu den vertretenden Belangen des Landkreises bestehen nicht.



nur von Hand und mit geeigneten Geräten erfolgen. Eine Beschädigung der Anlagen ist auszuschließen.

2. Sollten Änderungen an den Versorgungseinrichtungen notwendig sein, ist ein Ortstermin mit dem Regionalbereich Schaumburg/ Hameln (Tel.: 05251/503-4594) erforderlich. Um rechtzeitige Abstimmung eines Termins wird gebeten, da zur Durchführung von Leitungsänderungsarbeiten eine angemessene Vorbereitungszeit erforderlich ist. In diesem Fall sind die Kostentragungspflichten zu klären.
3. Der Schutzstreifen der Leitungen darf auf Grund der Bestimmungen (VDE, DVGW in der jeweils gültigen Fassung) nicht überbaut und mit Tiefwurzeln überpflanzt werden. Eventuell geplante Anpflanzungen sind in der Nähe der Leitungen außerhalb des Schutzstreifens unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 vorzunehmen. Sollten danach Schutzmaßnahmen der Leitungen erforderlich sein, so sind diese mit der Westfalen Weser Netz AG abzustimmen.

Es bestehen keine Planungsvorhaben im gekennzeichneten Gebiet.

Die Leitungen der Westfalen Weser Netz AG befinden sich größtenteils außerhalb des Plangebiets, weswegen eine Aufnahme der beigefügten Leitungen in den Bebauungsplan als nicht notwendig erachtet wird. Im Süden des Plangebiets verlaufen die o.g. Versorgungsanlagen jedoch im Bereich der dort festgesetzten Grünfläche und der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Da mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Allee“ in diesem Bereich keine Veränderung vorgenommen wird, ist eine Umverlegung oder Beschädigung der Versorgungsanlagen nicht zu erwarten.

Um bei möglichen Neupflanzung im betroffenen Bereich Schäden der Versorgungsanlagen vollständig auszuschließen, soll in der Begründung auf eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen hingewiesen werden.

Entscheidung

Die eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden von der Stadt Rodenberg jeweils zur Kenntnis genommen, beraten und umfassend beantwortet.

Hinsichtlich der Stellungnahmen des Landkreises Schaumburg wird die Planzeichnung des Bebauungsplanes um die Anregungen des Bauordnungsrechts redaktionell angepasst. Bezüglich der Anregung der Bodendenkmalpflege wird die Begründung um den benannten Hinweis ergänzt.

Hinsichtlich der Stellungnahme der Westfalen Weser Netz AG wird die Begründung um einen entsprechenden Hinweis ergänzt

5. Hinweise

Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Umgebung des Schlossbezirkes, ohne dass von dieser Stelle Einrichtungen oder Bauwerke bekannt wären, dennoch können sich solche ins Plangebiet erstrecken. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist daher möglich.

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem.§ 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Versorgungsleitungen

Im Süden des Plangebiets verlaufen im Bereich der dort festgesetzten Grünfläche und der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen verschiedene Versorgungsanlagen (Telekommunikationsleitung und Stromleitung, Mittelspannung 6 kV/ 10 kV). Bei Neupflanzungen innerhalb des benannten Bereichs sind diese mit folgendem Versorgungsunternehmen abzustimmen:

Westfalen Weser Netz AG
Regionalbereich Schaumburg/Hameln
Goethestraße 9
31840 Hessisch Oldendorf

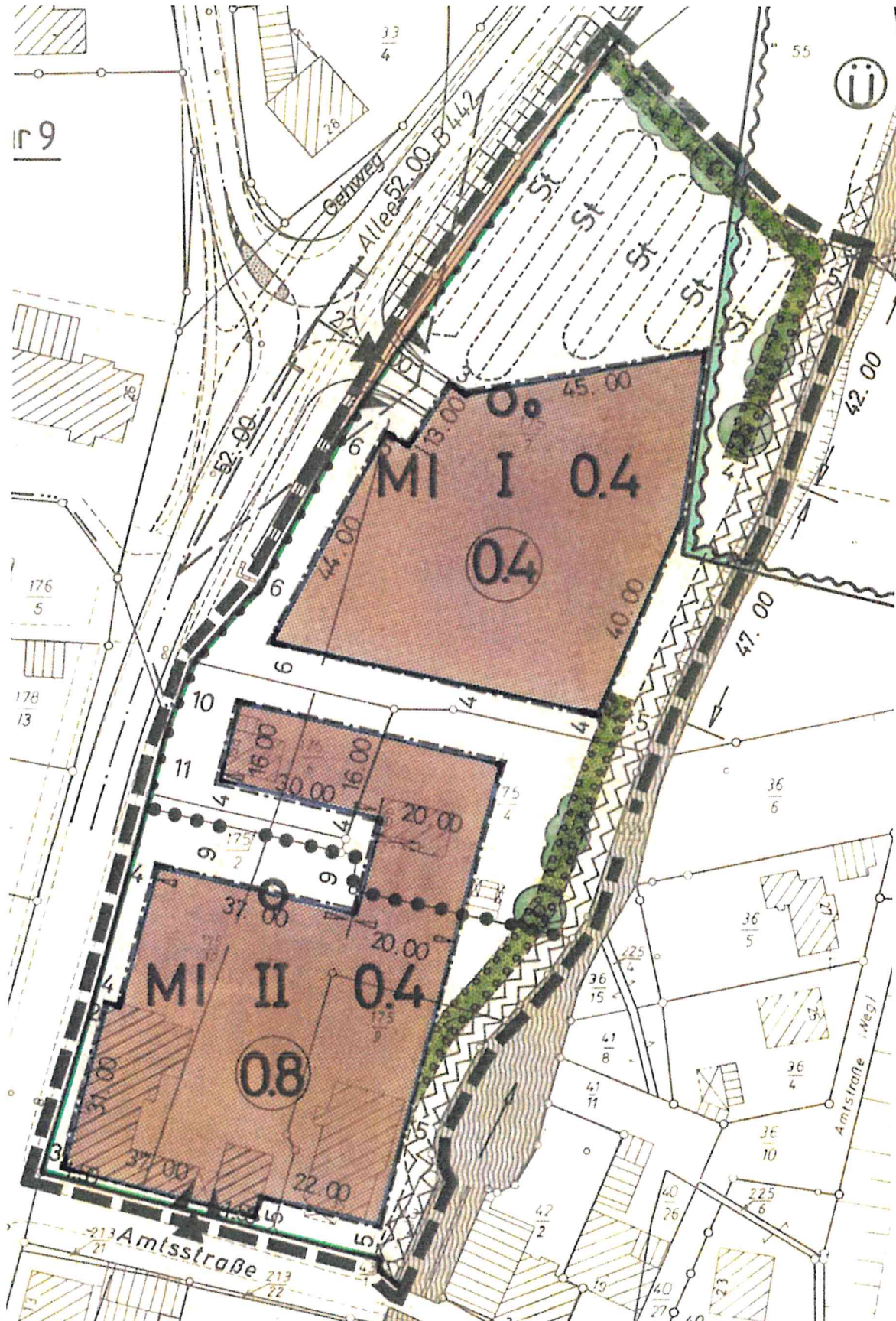
Anhang

Anhang 1: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 23 „Allee“ (Maßstab 1:1000)

Anhang 2: Legende Bebauungsplan Nr. 23 „Allee“



Anhang 1: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 23 „Allee“ (Maßstab 1:1000)



Anhang 2: Legende Bebauungsplan Nr. 23 „Allee“

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Innerhalb des nördlichen Mischgebietbereiches (GFZ: 04) wird die Höhe der baulichen Anlagen (OK: Oberkante) auf maximal 5,00 Meter, gemessen ab Oberkante der Allee, (B 442) begrenzt.


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die entlang des Mühlgrabens zu Räumzwecken festgesetzte Freihaltezone muß von durchfahrtsbehindernden Anpflanzungen und Bebauung freigehalten werden. Querzäune sind mit beweglichen Gattern auszustatten.


Der Schutzstreifen (private Grünfläche) am Nord- und Ostrand des MI-Gebietes ist vom jeweiligen Eigentümer dicht mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dergestalt zu unterhalten. Bäume bzw. Baumgruppen im Abstand von maximal 12,00 Metern.

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Sichtversperrung in mehr als 0,80 Meter Höhe über den Fahrbahnoberflächen der Straßenverkehrsfächen unzulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Straßenbegrenzungslinie
	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	öffentliche Verkehrsfläche
	Sichtdreieck (textliche Festsetzungen)
MI	Mischgebiet
04	Grundflächenzahl GRZ
04/08	Geschoßflächenzahl GFZ
o	offene Bauweise
o•	offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge
OK	Höchstgrenze baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschrift)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Einfahrtsbereich
	Ein- bzw. Ausfahrt
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Stellplätze
I II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
	private Grünfläche
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) des BBauG
	anzupflanzende Bäume
	anzupflanzende Sträucher
	Freihaltezone zur Grabenräumung (textliche Festsetzungen)

NACHRICHTLICH

	Überschwemmungsgebiet Rodenberger Aue
