

*Saukteris*

S t a d t R o d e n b e r g

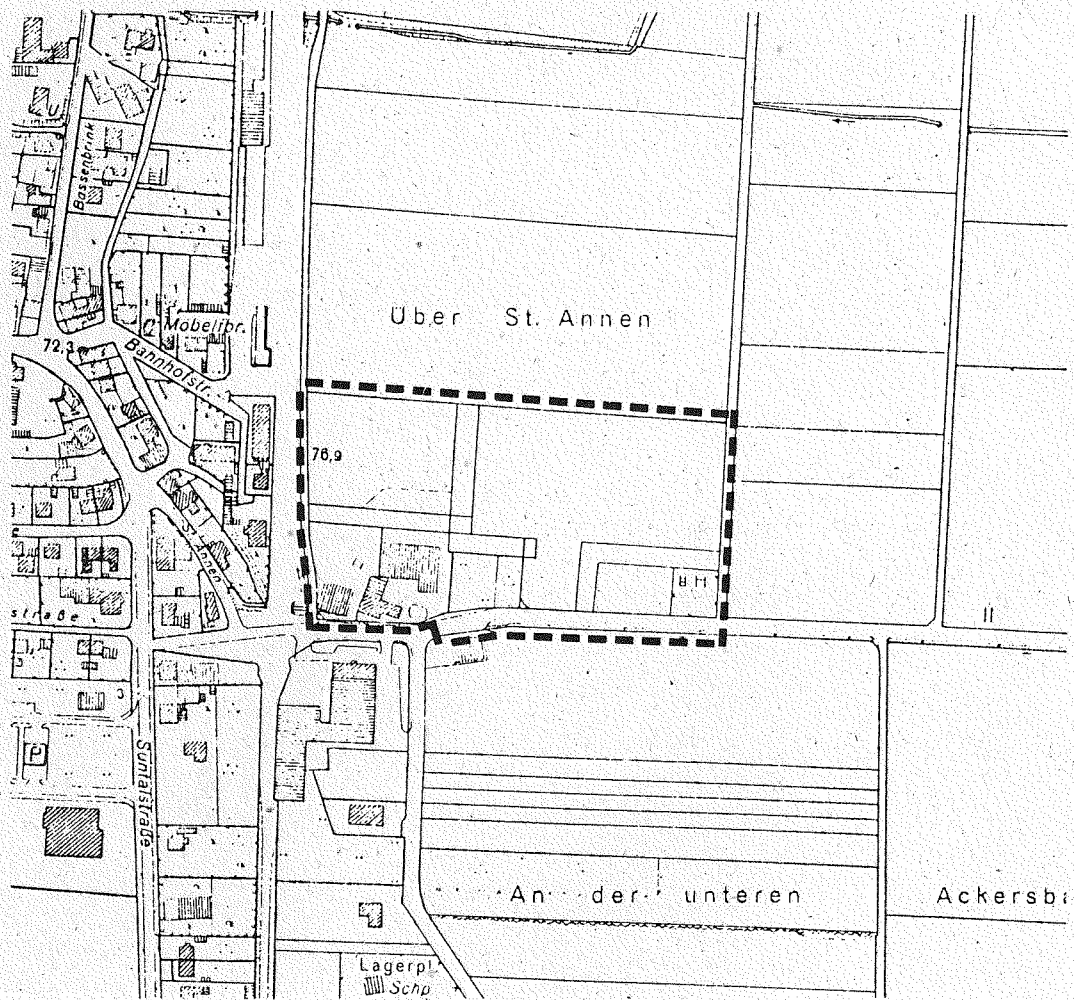
Landkreis Schaumburg Regierungsbezirk Hannover

B e g r ü n d u n g

B e b a u u n g s p l a n N r . 1 5 a

"Gewerbegebiet Im Seefeld"

2 . Ä n d e r u n g



Bearbeitet : Ortsplaner Dipl.-Ing. Hans Bundtzen

# I n h a l t s v e r z e i c h n i s

|   | Seite |
|---|-------|
| 1. <u>Allgemeines/ Verfahrensablauf</u>   | 3     |
| 1.1   Geltungsbereich   | 3     |
| 1.2   Erfordernis und Zweck der Planung   | 3     |
| 1.3   Entwicklung der Bebauungsplanänderung<br>aus dem Flächennutzungsplan  | 4     |
| 1.4   Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB  | 4     |
| 1.5   Ergebnis der Beteiligung der Träger öffent-<br>licher Belange gem. § 4 Abs. 1 und der<br>gleichzeitigen öffentlichen Auslegung gem.<br>§ 3 Abs. 2 BauGB / 2. öffentl. Auslegung | 4     |
| 2. <u>Städtebauliche Ziele und Festsetzungen<br/>        des Bebauungsplanes</u>  | 8     |
| 2.1   Bauland, Art der baulichen Nutzung  | 8     |
| 2.1.1 Städtebauliche Werte  | 8     |
| 2.1.2 Gewerbegebiet   | 8     |
| 2.2   Städtebauliches Gestaltungskonzept  | 8     |
| 2.2.1 Maß der baulichen Nutzung   | 8     |
| 2.2.2 Bauweise, Baugrenzen  | 8     |
| 2.2.3 Grünflächen   | 9     |
| 2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft  | 9     |
| 2.3   Verkehrsflächen   | 10    |
| 2.3.1 Individualverkehr   | 10    |
| 2.3.2 Ruhender Verkehr  | 10    |
| 2.4   Umweltschutz  | 10    |
| 2.4.1 Emissionen aus der Nachbarschaft bzw. aus<br>der landwirtschaftlichen Nutzung   | 11    |
| 2.4.2 Emissionen aus dem Verkehr  | 11    |
| 2.5   Ver- und Entsorgung   | 11    |
| 2.5.1 Elt. Strom, Gas, Wasser, Brandschutz  | 11    |
| 2.5.2 Schmutz- und Regenwasserableitung   | 12    |
| 2.5.3 Müllbeseitigung, Altablagerungen  | 12    |
| 2.5.4 Fernmeldenetz   | 12    |
| 3. <u>Durchführung des Bebauungsplanes</u>  | 12    |
| 3.1   Maßnahmen, die zur Verwirklichung der Bebau-<br>ungsplanänderung alsbald getroffen werden   | 12    |
| 3.2   Überschlägliche Kosten für die<br>Durchführung der Erschließung   | 13    |
| 3.3   Bodenordnende Maßnahmen   | 13    |
| 4. <u>Verfahrensvermerke</u>  | 14    |
| 4.1   Auslegungsbeschluß  | 14    |
| 4.2   Satzungsbeschluß  | 14    |
| 4.3   Beschluß der Begründung<br>gem. § 9 Abs. 8 BauGB  | 14    |

## 1. Allgemeines/ Verfahrensablauf

Der Landkreis Schaumburg hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a am 30 November 1983 unter Az.: 61 70 01/66-15a/1Ä genehmigt. Durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 3/84 für den Regierungsbezirk Hannover trat am 08.02.1984 die Rechtsverbindlichkeit ein.

Mit dieser Fassung wollte die Stadt Rodenberg gegenüber den bisherigen Festsetzungen die damals vorhandenen Baukörper vollständig in die überbaubare Grundstücksfläche einbeziehen, das unmittelbar südlich der Gebäude festgesetzte Pflanzgebot aufgeben und eine bessere Zugängigkeit der einzelnen Grundstücke erreichen, wobei die im Plangebiet ursprünglich nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 bestimmte Randeingrünung (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft) umgewandelt wurde in Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 (a) BauGB.

So wie die 1. Änderung das gesamte Plangebiet betraf, gilt auch die 2. Änderung für den gleichen Bereich.

Da die ehemals im Nordwesten des Bebauungsplanes vorgesehene Bebauung nicht in der ursprünglich geplanten Größe realisiert werden konnte, andererseits aber zugunsten der Stadt Rodenberg wesentlich andere Eigentumsverhältnisse und damit bessere Entwicklungsmöglichkeiten eingetreten sind, soll der Bebauungsplan Nr. 15 a einer zweiten Änderung unterzogen werden.

### 1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15a, 2. Änderung, liegt in gleicher Weise wie bisher innerhalb der Gemarkung Rodenberg, Flur 5 und Flur 24.

### 1.2 Erfordernis und Zweck der Planung

Mit der vor einiger Zeit eingeleiteten 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg, Bereich (a), wird das Ziel verfolgt, eine nach Osten verlagerte Hauptverkehrsstraße zwecks Entlastung der Innenstadt zu verwirklichen. In diesem Zusammenhang ist auch die Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung, nördlich über den Bebauungsplan Nr. 15 a hinausgehend, geplant. Im übrigen beabsichtigt die Stadt Rodenberg eine, von früheren Vorstellungen abweichende, Grundstücksaufteilung und hierbei auch die Neuansiedlung der Feuerwehr, so daß anstelle der bisherigen Zufahrt eine nach Westen verlegte verkehrliche Erschließung angelegt werden muß.

Dabei ist von besonderer Bedeutung, daß :

- o zunächst das Plangebiet der gewerblichen Nutzung zugeführt wird, alsdann aber im nördlich anschließenden Bereich eine bedarfsgerechte Straßenfortsetzung dergestalt konzipiert wird, daß ausreichend groß bemessene Wendemöglichkeiten für Lastkraftwagen zur Verfügung stehen.
- o von der östlich des Gewerbegebietes geplanten Hauptverkehrsstraße zur Aufrechterhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs keine neuen Zufahrten angelegt werden.

### 1.3 Entwicklung der Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan

Der z.Zt. wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet aus. Dementsprechende Festsetzungen enthalten auch die bisher rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanfassungen, aus denen die 2. Änderung abgeleitet wird.

Die vorhandenen und die künftigen Betreiber der Gewerbebetriebe können sich mit den Dingen des täglichen Bedarfs in Rodenberg versorgen.

Fragen der überörtlichen Regionalplanung und der Raumordnung werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt.

### 1.4 Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB

Von einer Beteiligung der Bürger wird abgesehen, weil die Änderung des Bebauungsplanes sich auf das Plangebiet und die Nachbarbereiche nur unwesentlich auswirkt und zuvor bereits die Unterrichtung und Erörterung auf anderer planerischer Grundlage erfolgt ist.

### 1.5 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und der gleichzeitigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

#### (A) Träger öffentlicher Belange

Deren Bedenken und Anregungen bezogen sich hauptsächlich auf :

- o die östlich des Gewerbegebietes vorgesehene Hauptverkehrsstraße, die späterhin voraussichtlich als Landesstraße eingestuft werde, weshalb die anbaurechtlichen Bestimmungen des § 24 NStrG zu beachten seien.

- o die ausreichend nötige Bereitstellung von Feuerlöschwasser,
- o den nicht für vertretbar gehaltenen Fortfall der Übergangseingrünung am Plangebiets- Nordrand,
- o eine Überprüfung dahingehend, ob gegenüber der westlich benachbarten Bebauung Lärmschutzmaßnahmen nötig seien.

(B) Personen

Während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden von Personen keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Den Abwägungsentscheidungen des Rates liegen lt. Nr. 34.1 Abs. 4 der Verwaltungsvorschriften sämtliche Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 sowie alle Bedenken und Anregungen lt. § 3 Abs. 2 BauGB zugrunde.

- o Die vom Straßenbauamt gegebene Anregung zur vorsorglichen Beachtung der Bestimmungen des § 24 NStrG ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dadurch berücksichtigt worden, daß in gleicher Weise wie bei der rechtsverbindlichen Fassung entlang der Ostgrenze keine Ein- und Ausfahrten vorgesehen sind.
- o Die zur Sicherung des Brandschutzes erforderliche Löschwassermenge steht bei Inanspruchnahme der örtlich vorhandenen Einrichtungen in ausreichendem Umfang zur Verfügung.
- o Hinsichtlich der landschaftspflegerischen Belange handelt es sich im Rahmen der gewerblichen Entwicklung zunächst nicht um einen ersatzlosen Fortfall der Nordrand- Eingrünung gegenüber der freien Feldmark, sondern um die Verlegung der Übergangspflanzung an den künftigen Nordrand.

Unter Ausgleichsgesichtspunkten ist augenblicklich die Bepflanzung der Erschließungsstraße (A) mit einer Lindenallee vorgesehen.

Der Kulturzustand des im Eigentum der Stadt Rodenberg befindlichen Weges "An der Ackersbeeke" mit seinem südlichen Grabenraum wird nicht verändert. Eine bauleitplanerische Festsetzung der dort vorhandenen Bäume ist deshalb nicht erforderlich.

Flächenbefestigungen im Gewerbegebiet sollen im übrigen so weit wie möglich mit regenwasserdurchlässigem Material erfolgen.

Aufgrund dieser Fakten werden die aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege geäußerten Bedenken zurückgewiesen.

- o In planungsrechtlicher Hinsicht handelt es sich um die Änderung eines rechtsverbindlich bestehenden Bebauungsplanes, der bezüglich der z.Zt. möglichen Nutzung an seinem Westrand ohne jegliche Veränderung bleibt.

Insoweit kann es keine Auffassungsunterschiede über die hier zulässige Nutzung geben.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg ist die westliche Nachbarschaft des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 a in der oberen Hälfte als Mischgebiet und südlich davon als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes vorhandene Bebauung im (ehemaligen) Bahnhofs- Randbereich hat den Charakter eines Mischgebietes. Dementsprechend soll sie Berücksichtigung finden, wenn die weitere Bebauung des Gewerbegebietes erfolgt. Allerdings sollen angesichts der z.T. vorhandenen Wohnungen keine lärmintensiven Anlagen im Westrand des Gewerbegebietes zugelassen werden. Diesbezügliche Regelungen über funktionelle und arbeitstechnische betriebliche Einzelheiten erfolgen später im bauaufsichtsrechtlichen Verfahren.

Unter diesen Voraussetzungen erübrigen sich zwischen den ansonsten ordnungsgemäß abgestuften Nutzungen sowohl besondere Lärmschutzmaßnahmen als auch eine textliche Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel.

**Entwurfsänderung** nach der öffentlichen Auslegung, danach erneute öffentliche Auslegung.

Ergebnis :

(A) Träger öffentlicher Belange

Deren Bedenken und Anregungen bezogen sich auf :

- o die wasserwirtschaftliche Erschließung, der zugestimmt wird, wenn sie entsprechend der Formulierung in der Entwurfsbegründung zur Ausführung kommt,
- o die von der Industrie- und Handelskammer angeregte Gliederung des Gewerbegebietes zugunsten der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben,
- o die Brandschutzsicherung,

- o Bedenken hinsichtlich des Fortfalls der bisherigen Nordrand- Eingrünung.

(B) Personen

Von Personen wurden während der zweiten öffentlichen Auslegung **k e i n e** Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Der Abwägungsentscheidung des Rates liegen lt. Nr. 34.1 Abs. 4 der Verwaltungsvorschriften sämtliche Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 sowie alle Bedenken und Anregungen lt. § 3 Abs. 2 BauGB zugrunde.

- o Die wasserwirtschaftliche Erschließung des Baugebietes wird, wie in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 2.5 vorgesehen, durchgeführt.
- o Der Bebauungsplan enthält keine Nutzungsgliederung, es handelt sich auch nicht um ein "Sanierungsgebiet".

Die möglicherweise auf einem Mißverständnis beruhende Anregung bleibt deshalb unbeachtet.

- o Die Stadt Rodenberg stellt die Löschwasserversorgung in allen Bereichen des Bebauungsplanes sicher.

Die dazu erforderlichen Wasserleitungsquerschnitte kommen bedarfsentsprechend zur Verlegung.

- o Die aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege erneut geäußerten Bedenken zur Verlagerung der Randeingrünung an den künftigen Nordrand der, im Flächennutzungsplan vorgegebenen, gewerblichen Weiterentwicklung in nördlicher Richtung sowie zur "Versiegelung" von Flächen werden unter Hinweis auf den Wortlaut der Begründung des Bebauungsplanes, sowie unter Aufrechterhaltung der nach der ersten öffentlichen Auslegung getroffenen Entscheidung zur Äußerung des Amtes für Naturschutz vom 09.01.1991 zurückgewiesen.

## 2. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung

Die durch Abstandsmaße von den äußeren Grundstücksgrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche bildet das konkret nutzbare Bauland.

Der z.Zt. im Südwesten vorhandene Baubestand liegt in ganzer Größe innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Im einzelnen entspricht die Gewerbegebietsfestsetzung dem momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

#### 2.1.1 Städtebauliche Werte

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von brutto 3,9430 ha

Erschließungsflächen 0,2600 ha

Netto- Bauland 3,6830 ha

Die Erschließungsfläche beträgt rd. 6,5 % des Bruttobaulandes.

#### 2.1.2 Gewerbegebiet

Neben den vorhandenen Gewerbebetrieben werden aufgrund vorliegender Anträge in Kürze weitere Ansiedlungen erwartet, deren Grundstücksbedarf von Fall zu Fall, ausgehend von der Haupteerschließungsstraße, Berücksichtigung finden kann.

### 2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept

#### 2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Ausgehend von der augenblicklich rechtsverbindlichen Planfassung wird innerhalb des Plangebietes die zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl von (1,0) festgesetzt.

#### 2.2.2 Bauweise, Baugrenzen

Innerhalb des Plangebietes gilt, wie bisher, die offene Bauweise. Weil nicht auszuschließen ist, daß auch längere Baukörper in Frage kommen können, soll die offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge in Anspruch genommen werden dürfen.



Als Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen dienen ausschließlich Baugrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. entlang der Plangebietsabgrenzung. Damit wird die Grundstücksaufteilung so wenig wie möglich behindert, andererseits bleibt damit die Platzierungsfreiheit für die Baukörper so weitgehend wie möglich erhalten.

### 2.2.3 Grünflächen

Durch die Bebauungsplanänderung soll zugunsten einer besseren Grundstücksnutzung bzw. Anschlußentwicklung im Norden auf die bisherige Randeingrünung im Norden und im Süden verzichtet werden.

Als Ausgleich dafür wird die Stadt Rodenberg den Haupterschließungsstraßenzug mit einer Lindenallee versehen.

Die z.Zt. gültige Grünabschirmung im Westen und Osten bleibt unverändert erhalten.

Zwischen der ostseitigen Eingrünung und der geplanten Hauptverkehrsstraße wird später eine Grünflächenverbreiterung vorgenommen.

Spielplätze werden vom Niedersächsischen Spielplatzgesetz innerhalb von Gewerbegebieten nicht gefordert.

### 2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft

Entsprechend der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes bildet das z.T. bebaute, von Westen nach Osten auf eine Länge von 280 m um rd. 7 m ansteigende, teilweise noch landwirtschaftlich genutzte, Gebiet den Nordrand der gewerblichen Entwicklung. Deshalb war entlang der Nordgrenze eine Grünabschirmung gegenüber der freien Feldmark vorgesehen. Aufgrund der in der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes geplanten Entwicklungsfortsetzung nach Norden verliert die Eingrünung an dieser Stelle jedoch ihren Übergangscharakter, sie soll deshalb aufgegeben werden.

Statt dessen wird die geplante Haupterschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung mit einer Lindenallee ausgestattet. Die West- und Ost-Eingrünungen bleiben unverändert bestehen.

Auch der südlich des Weges "An der Ackersbeeke" vorhandene Entwässerungsgraben mit seinen naturnahen Böschungen soll in seiner vorhandenen Form erhalten werden.

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen darüberhinaus dadurch be-

rücksichtigt werden, daß Grundstücksbefestigungen auf das unbedingt erforderliche Maß eingeschränkt und diese so weit wie möglich aus regenwasserdurchlässigem Material hergestellt werden. Ob die Möglichkeit einer generellen Regenwasserversickerung genutzt werden kann, muß noch genauer untersucht werden.

## 2.3 Verkehrsflächen

### 2.3.1 Individualverkehr

Gegenüber der rechtsverbindlichen Planfassung soll die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes in Nord-Süd-Richtung, insbesondere wegen der daraus resultierenden besseren Nutzungsmöglichkeit des nördlich anschließenden Bereiches, um rd. 35 m nach Westen verlegt werden.

Im Rahmen einer nachträglichen Änderung des Entwurfes wird zur Erschließungsverbesserung die nach Osten abzweigende Stichstraße (B) mit Wendeplatz festgesetzt.

Ausreichende Wendemöglichkeiten, soweit sie nicht auf den einzelnen Grundstücken bestehen, werden später auch im nördlichen Anschlußgebiet geschaffen.

Die den Geltungsbereich im Süden begrenzende Straße "An der Ackersbeeke" wird so ausgebaut, daß der vorhandene Entwässerungsgraben in offener Form erhalten bleibt. Der den Westrand berührende Feldweg dient allein landwirtschaftlichen Interessen. Es besteht kein Erfordernis, ihn künftig zu Erschließungszwecken heranzuziehen.

Östlich des Plangebietes ist die von der Stadt Rodenberg vorgesehene "Hauptverkehrsstraße" dargestellt. Nach deren Verwirklichung sind an der Einmündung des Weges "An der Ackersbeeke" Sichtflächen freizuhalten. Darüberhinaus muß die Bauverbotszone gem. § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes berücksichtigt werden.

### 2.3.2 Ruhender Verkehr

Stellplätze müssen nach der Niedersächsischen Bauordnung auf den Grundstücken zur Verfügung stehen.

Für den öffentlichen ruhenden Verkehr (Besucher, Lieferanten, Taxis usw.) sind innerhalb der Erschließungsstraßen Parkplätze in angemessenem Umfang vorhanden.

## 2.4 Umweltschutz

2.4.1 Emissionen aus der Nachbarschaft  
bzw. aus der landwirtschaftlichen Nutzung

Zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sind die Belange des Umweltschutzes vorrangig zu berücksichtigen.

Emissionen aus der Nachbarbebauung sowie aus der landwirtschaftlichen Feldbewirtschaftung wirken sich auf das Gewerbegebiet nicht nachteilig aus.

2.4.2 Emissionen aus dem Verkehr

Das Straßenbauamt verlangt für den Ausbau der geplanten Hauptverkehrsstraße im Osten der Stadt Rodenberg die Berücksichtigung von Kriterien, nach denen üblicherweise Landesstraßen beurteilt werden.

Allerdings wird auch unter dieser Voraussetzung der künftig zu erwartende Verkehrslärm keine wesentliche Bedeutung für das Gewerbegebiet haben.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Elt. Strom, Gas, Wasser, Brandschutz

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 a gewährleistet das Elektrizitätswerk Wesertal GmbH die Versorgung mit elektrischer Energie und mit Erdgas aus den vorhandenen Netzen.

Durch das in Rodenberg bestehende zentrale Wasserversorgungsnetz können die zur baulichen Nutzung vorgesehenen Grundstücke mit Trinkwasser in ausreichender Menge und einwandfreier Qualität sowie auch mit Brauch- und Feuerlöschwasser in genügendem Umfang versorgt werden.

Bezüglich der im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 a zu erwartenden Wasserverbrauchsmenge hat (verglichen mit der Einwohnerzahl von Rodenberg) die Bevölkerungszunahme im Gewerbegebiet keine besondere Bedeutung.

Nach § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes vom 08.03.1978 gewährleistet die Stadt Rodenberg, daß die lt. § 42 der Niedersächsischen Bauordnung als Voraussetzung für die Erteilung von Baugenehmigungen ausreichend erforderliche Löschwasserversorgung in allen Teilen des Bebauungsplanes sichergestellt wird. Dazu werden im Plangebiet Leitungen mit 150 m Durchmesser im Ringsystem verlegt und in diese, in Abständen von 80 bis 120 m untereinander, Hydranten unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften eingebaut.

### 2.5.2 Schmutz- und Regenwasserableitung

Das anfallende Schmutzwasser gelangt durch ausreichend groß bemessene Abflußleitungen in die bei Apelern vorhandene Kläranlage der Samtgemeinde Rodenberg.

Sofern keine generelle Versickerung möglich sein sollte, kann das Regenwasser nach Ergänzung der in Rodenberg bestehenden Oberflächenwasserkanalisation, nach Westen in die Rodenberger Aue abgeleitet werden. Auf dem Wege dahin ist ein Regenrückhaltebecken am Ostrand der ehemaligen Eisenbahntrasse vorgesehen.

### 2.5.3 Müllbeseitigung, Altablagerungen

Eine einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch die vom Landkreis Schaumburg betriebene zentrale Müllabfuhr sichergestellt.

Altablagerungen sind nach Kenntnis der Stadt Rodenberg innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

### 2.5.4 Fernmeldenetz

Die Deutsche Bundespost, Bereich TELEKOM, sieht eine Erweiterung des Fernmeldenetzes innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches vor.

Die Stadt Rodenberg wird sich deshalb rechtzeitig, d.h. mindestens 9 Monate vor Inangriffnahme von Bauarbeiten, mit dem zuständigen Fernmeldeamt 2 Hannover in Verbindung setzen, damit die erforderlichen Leitungsverlegearbeiten früh genug mit der Ausführung anderer Straßenbaumaßnahmen koordiniert werden können.

## 3. Durchführung des Bebauungsplanes

### 3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung alsbald getroffen werden

Im Rahmen der aus städtebaulichen sowie aus ver- und entsorgungstechnischen Gründen für das gesamte Gebiet der Flächennutzungsplandarstellung zu konzipierenden Erschließung bildet zunächst der Bebauungsplan Nr. 15 a die planungsrechtliche Grundlage für die Herstellung des Wegenetzes sowie für die bedarfsentsprechende Inanspruchnahme der zum Teil noch landwirtschaftlich genutzten Grundstücke für gewerbliche Zwecke.

Die Arbeiten zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen werden alsbald begonnen.

### 3.2 Überschlägliche Kosten für die Durchführung der Erschließung

Gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a ist eine Verlängerung der Erschließungsstraße (A) um 90 m nach Norden und sodann ein, in West-Ost-Richtung verlaufender Stichweg mit Wende- und Parkplatz vorgesehen. Diese Flächen sind von der Stadt Rodenberg anzukaufen.

Unter Zugrundelegung von Richtpreisen ergeben sich folgende Kosten :

|  |                      |
|--|----------------------|
| Planstraßen (A), (B)<br>mit Wende- und Parkplatz | 2.350,00 qm          |
| Grundstückserwerb                                | 58.000,00 DM         |
| Freilegung, Vermessung, Nebenkosten              | 7.000,00 DM          |
| Straßenbau, Entwässerg., Beleuchtg.              | <u>423.000,00 DM</u> |
|  | rd. 488.000,00 DM    |

Für die alsbald zu treffenden städtebaulichen Maßnahmen entfallen auf die Stadt Rodenberg voraussichtlich überschläglich ermittelte Kosten in Höhe von rd. 48.800,00 DM die aus Haushaltsmitteln bereitgestellt werden.

### 3.3 Bodenordnende Maßnahmen

Die Verwirklichung der Bebauungsplanfestsetzungen erfordert den Erwerb von Grundstücksflächen für die verkehrliche Erschließung.

Dieser Erwerb soll freihändig auf der Basis des Verkehrswertgutachtens des Gutachterausschusses für den Landkreis Schaumburg erfolgen.

Sollte ein Ankauf zu angemessenen Bedingungen wider Erwarten scheitern, ist aufgrund der Bestimmungen des Baugesetzbuches auch eine Enteignung möglich.

Rodenberg, am 29. Oktober 1991

gez.: Stille

.....  
Ratsvorsitzender

gez.: Wilke

.....  
Stadtdirektor

4. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde ausgearbeitet

am 16.11.1990

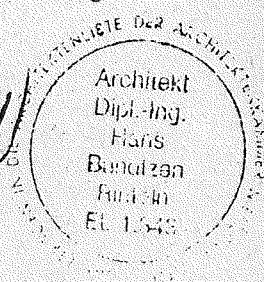
Ortsplaner 06.03.1991

Dipl.-Ing. Hans Bundtzen

Wilhelm-Busch-Weg 21

3260 R i n t e l n 1

*[Handwritten signature]*



4.1 Der Rat der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 17.04.1991

dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB beschlossen

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.06.1991

ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung

vom 17.06.1991 bis 22.07.1991

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rodenberg, am 30. Juli 1991

gez.: Wilke

.....  
Stadtdirektor



Es wird hiermit beglaubigt, dass diese Abschrift/diese Fotokopie mit dem Original übereinstimmt.

Rodenberg, den 27.12.93

Der Samtgemeindedirektor  
Im Auftrage *[Signature]*

4.2 Der Rat der Stadt Rodenberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 des BauGB in seiner Sitzung

am 22.10.1991

als Satzung (§ 10 BauGB)

4.3 sowie die Entwurfsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Begründung der Entscheidung beschlossen

Rodenberg, am 29. Oktober 1991

gez.: Wilke

.....  
Stadtdirektor