

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

Landkreis Schaumburg Regierungsbezirk Hannover

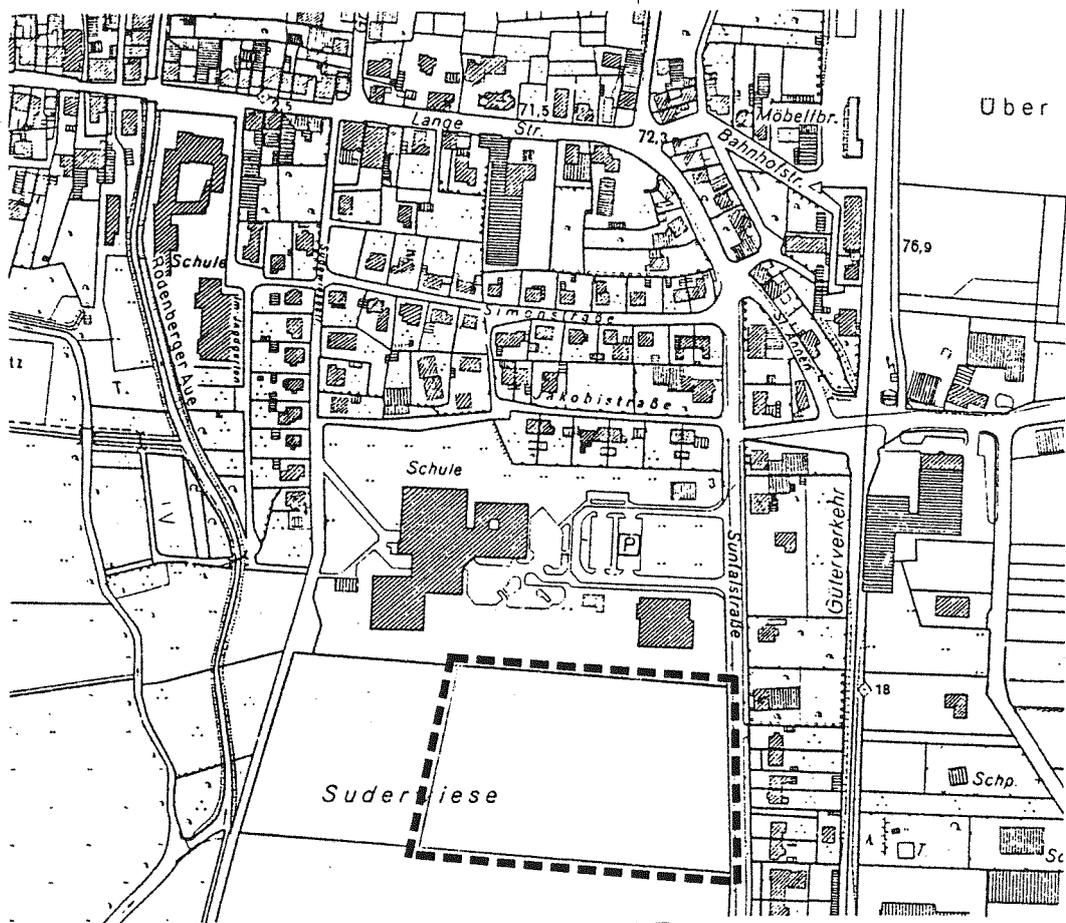
B e g r ü n d u n g

B e b a u u n g s p l a n N r . 2 9 A

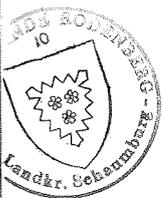
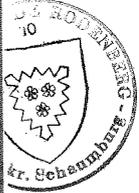
"Suntalstraße - West"

Teilaufhebung

Bebauungsplan Nr.16



Bearbeitet : Ortsplaner Dipl.- Ing. Hans Bundtzen



# Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. <u>Allgemeines/ Verfahrensablauf</u>	3
1.1 Geltungsbereich	3
1.2 Erfordernis und Zweck der Planung	4
1.3 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4 Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB	7
1.5 Ergebnis der Beteiligung der Bürger	7
1.6 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	7
1.6 Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	9
2. <u>Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes</u>	13
2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung	13
2.1.1 Städtebauliche Werte	13
2.1.2 Allgemeines Wohngebiet	17
2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept	17
2.2.1 Maß der baulichen Nutzung	17
2.2.2 Bauweise, Baugrenzen	18
2.2.3 Grünflächen	18
2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft	20
2.3 Verkehrsflächen	20
2.3.1 Individualverkehr	21
2.3.2 Ruhender Verkehr	21
2.4 Umweltschutz	21
2.4.1 Emissionen aus der Nachbarbebauung sowie aus der landwirtschaftlichen Nutzung	22
2.4.2 Emissionen aus dem Verkehr	22
2.5 Ver- und Entsorgung	22
2.5.1 Elt. Strom, Gas, Wasser, Brandschutz	23
2.5.2 Schmutz-, Regenwasserableitung, Aue Regulierung	23
2.5.3 Müllbeseitigung, Altablagerungen	24
2.5.4 Fernmeldenetz	24
3. <u>Durchführung des Bebauungsplanes</u>	24
3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden	24
3.2 Überschläglich ermittelte Kosten für die Durchführung der Erschließung	25
3.3 Bodenordnende Maßnahmen	26
4. <u>Verfahrensvermerke</u>	26
4.1 Auslegungsbeschluß	26
4.2 Satzungsbeschluß	26
4.3 Beschluß der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB	26

Zur Begründung gehörend :

Erläuterungsplan im Maßstab 1 : 1.000

## 1. Allgemeines/ Verfahrensablauf

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 A gehört in ganzer Größe zum teilweise aufzuhebenden Bebauungsplan Nr. 16, der im Zusammenhang mit der Mittelschul- Nutzung eine Grünfläche (Sportplatz), und im Nordosten (mit einer Tiefe von 25 m sowie einer Länge von 125 m in das Flurstück 63/11 eingreifend) eine Fläche für den Gemeinbedarf festsetzt.

Dieser, am 10.12.1975 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan wurde seinerzeit ausschließlich zur Ermöglichung einer umfassenden Schul- Entwicklung aufgestellt und deshalb mit seinem Geltungsbereich so an die Bebauung der "Jakobistraße" angeschlossen, daß weder für die Baumaßnahmen noch für die Spiel- und Sportflächen die Gefahr einer Einengung bestand.

Weil nach Fertigstellung aller schulischen Anlagen jedoch kein so umfangreicher Grünflächenbedarf besteht und weil zur sportlichen Betätigung das westlich benachbarte ausgedehnte Sport-, Spiel- und Freizeitzentrum der Stadt Rodenberg zur Mitnutzung vorhanden ist, soll nunmehr angesichts der in Rodenberg generell zu berücksichtigenden Entwicklungseinschränkungen durch das beiderseits der "Aue" gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet, Vorsorge für die Ausdehnung der Wohnbebauung, z.T. auch in Form von Mehrfamilienhäusern, in nächster Nähe der gewerblichen Arbeitsstätten getroffen werden.

Mit diesem Ziel wird im Parallelverfahren die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg (Bereiche (a), (b) und (c) ) durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 29 "Suntalstraße - West", der entsprechend des jeweiligen Bedarfs eine abschnittsweise Inanspruchnahme von Teilen der Flurstücke 63/11, 57/3 und 56/3 vorsieht, liegt innerhalb der Flächennutzungsplanänderungszone (c).

Um die über die erste Realisierungsstufe nach Süden hinausgehenden städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Rodenberg zu verdeutlichen, ist im einzelnen sowohl aus dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 A, als auch aus dem Erläuterungsplan hierzu das Konzept für die künftig beabsichtigte Nutzung ersichtlich.

### 1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 A, Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 16, in Flur 11 der Gemarkung Rodenberg wird folgendermaßen begrenzt :

im Norden : durch die Nordgrenze des Flurstücks 57/3,  
im Osten : durch die "Suntalstraße" (L 420),  
im Süden : durch die Südgrenze des Flurstücks 57/3,  
im Westen : durch die inmitten des Flurstücks 57/3  
verlaufende, mit der Ostabgrenzung des  
gesetzlichen Überschwemmungsgebietes  
identische, Plangebietsgrenze.

## 1.2 Erfordernis und Zweck der Planung

Aufgrund des unter den topographischen Verhältnissen nur beschränkt verfügbaren baulichen Entwicklungsspielraumes bestand von Seiten der Stadt Rodenberg bislang keine Möglichkeit, allen -insbesondere den Mehrfamilienhaus- Entwicklungsbestrebungen nachzukommen.

Damit künftig, entsprechend den städtebaulichen Zielen, aber auch zur Verwirklichung von Wohnbauvorhaben in nächster Nähe der Gewerbebetriebe, die Bedarfsansprüche zweckkonform erfüllt werden können, hat es der Rat der Stadt Rodenberg, ausgehend von der östlich der "Suntalstraße" seit Jahrzehnten lückenlos bis in Höhe der ausgesiedelten Lackfabrik vorhandenen Bebauung für erforderlich gehalten, eine Ausdehnung der Ortslage auf hochwasserfrei gelegenen Flächen vorzunehmen, wobei einleitend der östliche Teil des am nördlichsten gelegenen Flurstücks 63/11 der baulichen Nutzung zugeführt werden soll.

Dabei ist von besonderer Bedeutung, daß :

- o das Gesamtkonzept der verkehrlichen Erschließung eine abschnittsweise Inanspruchnahme der Flurstücke 63/11, 57/3 und 56/3 ermöglicht,
- o das Wohngebiet zwei Zufahrten zur Landesstraße erhält,
- o im östlichen Teil des Bebauungsplanes eine zweigeschossige Nutzung zulässig ist, während in der Westhälfte nur eingeschossig gebaut werden darf  
und
- o im Nordwesten eine Fußwegverbindung zur Innenstadt (auf städtischem Grundstückseigentum) hergestellt wird.

## 1.3 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der z.Zt. wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg weist das Gebiet des Bebauungsplanes

Nr. 29 (bzw. den Südteil des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 16) als Grünfläche (Sportplatz) aus. Die südlich anschließenden Parzellen sind als Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung dargestellt.

Nachdem östlich der ehemaligen Eisenbahnlinie bereits eine umfangreiche gewerbliche Nutzung besteht, ist infolge der Flächennutzungsplanänderung mit einer alsbald kontinuierlich wachsenden Fortsetzung dieser Entwicklung zu rechnen.

Die daraus resultierende Schaffung neuer Arbeitsplätze wird voraussichtlich dazu beitragen, die Pendlerbewegung und auch die Zahl der Erwerbslosen zu verringern.

In Anbetracht des Vorhandenseins, der Erweiterung bzw. der Ansiedlung gewerblicher Unternehmen, für die durch bauleitplanerische Regelungen bereits eine langfristige Flächensicherung besteht, muß jetzt auch in möglichst kurzer Entfernung zu den Betriebsstandorten die Grundlage zur Errichtung von Wohnungen geschaffen werden, insbesondere weil für alle Unternehmen des produzierenden Gewerbes, des Einzelhandels sowie der Dienstleistungsbranche, Kriterien der Befriedigung gesteigerter Wohnstandortansprüche des Personals, hinsichtlich geringer Entfernungen zum Arbeitsplatz, eines sauberen Klimas und einer von Lärm möglichst unbeeinträchtigten Lage, von existentieller Bedeutung geworden ist.

Das Plangebiet wird im Osten durch die "Suntalstraße" (L 420) abgegrenzt. Die Ortsdurchfahrtsgrenze liegt südlich der an der Suntalstraße vorhandenen Bebauung, bzw. an der Zufahrt zur Lackfabrik.

Westlich des Plangebietes beginnt das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue.

Bezüglich der Landinanspruchnahme werden diese Vorgaben im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern durch den Bebauungsplan Nr. 29 präzisiert, der aus dem, im Parallelverfahren geänderten, Flächennutzungsplan, Bereich (c), entwickelt wird.

Die künftigen Bewohner des Plangebietes können sich mit den Dingen des täglichen Bedarfs in Rodenberg versorgen.

Fragen der überörtlichen Regionalplanung und der Raumordnung werden durch den Bebauungsplan hinsichtlich der Nutzungsumwandlung der bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücke berührt. Auf dem folgenden Blatt ist ausschnittsweise die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

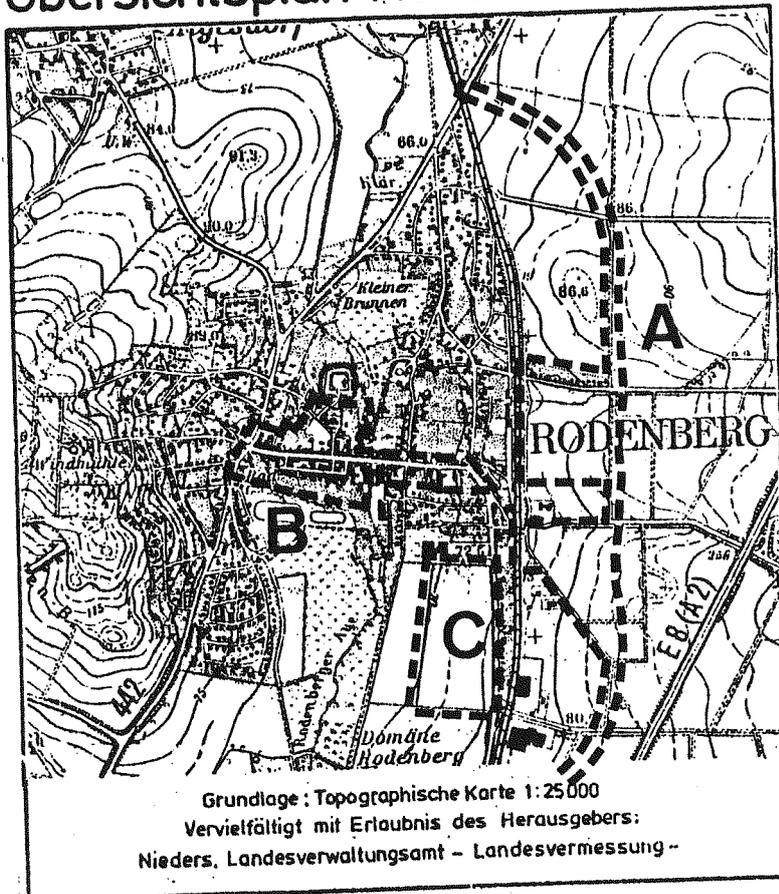
# Flächennutzungsplan

## 15. Änderung

Teilbereiche

(a) (b) (c)

### Übersichtsplan Maßstab 1:25 000



1.4 Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Verlauf einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung im Rathaus der Samtgemeinde Rodenberg werden die Bürger anhand eines Bebauungsplanentwurfes mit Begründung und Erläuterungsplan über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und über die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet.

Dabei besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Bürger

Aus dem Kreise der Bürger wurden während der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB keine Äußerungen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der verbindlichen Bauleitplanung vorgebracht.

1.5 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich im wesentlichen auf :

- o die zur Sicherstellung der Elt.- Versorgung nötige Errichtung einer Trafostation an der Südgrenze des Plangebietes, die bei Fortsetzung der baulichen Nutzung in den zentralen Bereich des Abschnitts "B" umgesetzt wird,
- o den später evtl. durch Verbreiterung des Radweges parallel zur L 420 herzustellenden Fußweg, zu dessen Anlage aber der Straßenseitengraben nicht verrohrt werden darf.

Zuwegungen von der L 420 ausgehend dürfen nur in Ausnahmefällen entstehen.

Die Anbindung der Erschließungsstraße an die L 420 müsse rechtzeitig mit dem Straßenbauamt Hameln und der Straßenmeisterei Lauenau abgestimmt werden,

- o Bedenken in regionalplanerischer Hinsicht, da das Gebiet nach dem RROP, Entwurf 1988, eine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft und die Erholung habe.

Auf die Stellungnahme zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich "C", werde unter Aufrechterhaltung der Bedenken Bezug genommen.

- o eine Zurückstellung der landschaftspflegerischen Bedenken, wenn die im einzelnen aufgeführten Anregungen berücksichtigt werden,
- o Unterschiede bei der Nordabgrenzung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 29 A.

Entlang der L 420 seien zeichnerische Festsetzungen entsprechend einem noch anzufordernden Lärmschutzgutachten zu treffen.

Den Abwägungsentscheidungen des Rates liegen lt. Nr. 34.1 Abs. 4 der Verwaltungsvorschriften sämtliche Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB zugrunde.

- o Der Rat nimmt die stufenweise beabsichtigte Sicherstellung der Stromversorgung und die Zustimmung zum Gesamtkonzept des Bebauungsplanes zur Kenntnis.
- o Das seitens des Straßenbauamtes bekundete grundsätzliche Einverständnis wird zur Kenntnis genommen. Sofern beim weiteren Ausbau die Herstellung eines Fußweges parallel zur L 420 von Bedeutung sein sollte, bleibt dabei der Straßenseitengraben unbeeinträchtigt. Die in Abs. (7) der "Textlichen Festsetzungen" geregelte Zugangsmöglichkeit wird auf Ausnahmefälle beschränkt. Für den Anschluß der Erschließungsstraße an die L 420 erfolgt eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Straßenbauamt Hameln und der Straßenmeisterei Lauenau.
- o Dem RROP Entwurf 1988 fehlt bislang die Rechtswirksamkeit, so daß daraus keine Forderungen abgeleitet werden können.

Wenngleich Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind, ist Rodenberg nach dem Landes- Raumordnungsprogramm unter Berücksichtigung der Bauleitplanung so weiterzuentwickeln, daß die typische Eigenart erhalten bleibt. Weil bauliche und landschaftliche Elemente zu erhalten, aber auch unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterzuentwickeln sind, muß die Stadt Rodenberg ihre Wohnbaumaßnahmen aufgrund der Lage in der Aue-Niederung und der daraus resultierenden besonderen örtlichen Situation so betreiben, daß eine ausgewogene Raumstruktur erreicht wird. Im übrigen müssen solche Entwicklungen vorrangig durchgeführt werden, die dazu beitragen, daß die Bevölkerung in diesem Raum verbleiben kann.

Unter diesen Gesichtspunkten werden die regionalplanerischen Bedenken zurückgewiesen.

- o Der Rat sieht die landschaftspflegerische Zustimmung als gegeben an, nachdem die in der Stellungnahme im einzelnen aufgeführten Anregungen entweder durch zeichnerische oder durch textliche Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes geworden sind.
- o Rechtsverbindlich ist die (durch katasteramtliche Vermessung begründete) Nordabgrenzung des Bebauungsplanes.

Durch die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Realisierung einer Hauptverkehrsstraße im Osten der Stadt vorbereitet.

Künftig wird der z.Zt. auf der L 420 fließende Verkehr den neuen Straßenzug benutzen und nicht mehr entlang der Ostabgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 29 A verlaufen, wodurch sich voraussichtlich besondere Schallschutzmaßnahmen erübrigen.

Im letzten Absatz des Blattes 12 der Entwurfsbegründung wird darauf hingewiesen, daß aktive Lärmschutzmaßnahmen dann entbehrlich sind, wenn die geplante (als Landesstraße zu widmende) Hauptverkehrsstraße ihre Entlastungsfunktion übernehmen wird.

Die den Ostrand des Bebauungsplangeltungsbereiches berührende "Suntalstraße" behält künftig nur noch die Funktion eines Gemeindeweges, von dem keine wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen für die Wohnbevölkerung zu erwarten sind. Die diesbezüglich geäußerten Bedenken werden damit gegenstandslos.

1.6

Ergebnis der öffentlichen Auslegung  
gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Bedenken und Anregungen

(A) der Träger öffentlicher Belange

bezogen sich im wesentlichen auf :

- o die im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegebene Stellungnahme, in der Bedenken zur Ausweisung der Wohnsiedlungsfläche in die freie Landschaft vorgetragen wurden, wobei auch die Forderung nach einem quantitativen begründeten Bedarfsnachweis für die Wohnbauflächenausweisung, insbesondere an dieser Stelle, erhoben wurde.

Die öffentlich ausgelegte Bebauungsplan-Fassung trage den vorgebrachten Hinweisen und Bedenken nicht ausreichend Rechnung, deshalb seien diese erneut zum Gegenstand des Verfahrens zu machen.

Zur Beurteilung des Entwurfs des RROPs sei darauf hinzuweisen, daß die seit Inkrafttreten des NROG von 1966 gewonnenen praktischen Erfahrungen es für geboten erscheinen ließen, die Bestimmungen des § 7 NROG zu übernehmen.

Die Bekanntmachung einer Neuaufstellung des RROPs sei am 24.09.1986 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover vorgenommen worden.

Der Entwurf 1988 liege den Gemeinden sei Mai 1989 vor.

- o den Hinweis auf die gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme.

Die Übernahme der landschaftspflegerischen Belange aus dem Grünordnungsplan in den Bebauungsplan sei notwendig, dazu werde auf das Ergebnis der Erörterung vom 08.11.90 hingewiesen.

- o die gem. § 4 Abs. 1 erhobenen Bedenken hinsichtlich des Schutzes der Wohnbevölkerung vor Lärm, die aufrechtzuhalten seien.

Nur mit einem Hinweis auf die begonnene Planung der Hauptverkehrsstraße östlich von Rodenberg erfolge keine Lösung der Probleme dieses Bebauungsplanes.

(B) Personen

Von Personen wurden während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB **k e i n e** Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Entsprechend § 1 Abs. 6 des BauGB trifft der Rat der Stadt Rodenberg (unter Berücksichtigung aller Stellungnahmen lt. § 4 Abs. 1 BauGB) folgende, im einzelnen der textlich ausführlicheren Dokumentation auf Formblättern zu entnehmende, Entscheidung :

- o Zur Wiederholung der zur Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplanentwurf vorgetragenen Bedenken gegen die westlich der L 420 beabsichtigte bauliche Entwicklung wird hervorgehoben, daß der Rat der Stadt Rodenberg sich durchaus der, unter Zugrundelegung eines "Normalfalles", zu erwartenden regionalplanerischen Beurteilung bewußt ist.

Angesichts der östlich der Suntalstraße (L 420) lückenlos vorhandenen Bebauung, insbesondere aber aufgrund ihrer Lage in der Aue-Niederung kann die Stadt Rodenberg jedoch **n i c h t** mit einer normalen Situation verglichen werden, denn Wohnbauentwicklungsflächen ste-

hen im Stadtgebiet keineswegs unbegrenzt zur Verfügung.

Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bedeutet nach dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen für Rodenberg auch, daß die Stadt unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung so weiterzuentwickeln ist, daß ihre typische Eigenart erhalten bleibt, d.h. daß eine Weiterentwicklung unter Erhaltung des örtlichen Erscheinungsbildes, der baulichen und landschaftlichen Strukturen, unter Zugrundelegung der speziell städtebaulichen Erfordernisse von statten gehen muß.

Die diesem Fall voranzustellenden "städtebaulichen Erfordernisse" sind in der Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan unter Abs. 1.2 (Erfordernis und Zweck der Planung) hinreichend verdeutlicht.

Unter diesen Aspekten soll die Stadt Rodenberg so weiterentwickelt werden, daß eine ausgewogene Raumstruktur erreicht wird. Nicht zuletzt sind solche Entwicklungsmaßnahmen vorrangig zu betreiben, die dazu beitragen, daß die Bevölkerung in diesem Raum verbleibt.

Zur stufenweisen Inanspruchnahme der in der Flächennutzungsplanänderung dargestellten Wohnbaufläche liegt die Bereitschaft aller Grundstückseigentümer zur freiwilligen Landhergabe vor.

Die Bebauungsplan- Entwicklungsstufe "A" beträgt nur knapp 1/3 dieser Ausweisung.

Der Hochwasser- Rückhalteraum hat für den außerhalb der gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsbereichsgrenze gelegenen Bebauungsplan aufgrund jahrzehntelanger Erfahrungen keinerlei Bedeutung. Abgesehen davon sind inzwischen wesentliche Teile der, mit der unteren Wasserbehörde abgestimmten, Hochwasserrückhaltmaßnahmen in Form von Dämmen und baulichen Einrichtungen zur künftigen Regulierung des Wasserdurchflusses fertiggestellt.

Schließlich enthält der öffentlich ausgelegte Erläuterungsbericht zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes sehr wohl eine, auf hinreichend aktuellem Datenmaterial basierende, quantifizierte Bedarfsermittlung, die erkennen läßt, daß die im Bebauungsplan Nr. 29 A vorgesehene bauliche Entwicklung bezüglich ihres Umfangs nicht als ungerechtfertigt bezeichnet werden kann.

Zur Entwurfsfassung des RROPs 1988 fehlt bislang die Abstimmung mit den Gemeinden, so daß eine verbindliche Zugrundelegung "künftiger" regionalplanerischer Gesichtspunkte z.Zt. noch nicht möglich ist.

Die von der Regionalplanung wiederholten Bedenken sind im wesentlichen als verfehlt anzusehen, sie werden deshalb zurückgewiesen.

- o Die landschaftspflegerischen Anregungen werden berücksichtigt. Der öffentlich ausgelegte Bebauungsplan-Entwurf entspricht im wesentlichen den während der Erörterung am 08.11.1990 getroffenen Vereinbarungen.
- o Bekanntlich befindet sich das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 30 "Hauptverkehrsstraße" inzwischen im fortgeschrittenen Stadium der öffentlichen Auslegung.

Insoweit ist damit zu rechnen, daß die Realisierung der Hauptverkehrsstraße annähernd gleichlaufend mit der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 29 A vor sich gehen wird.

Die geplante Hauptverkehrsstraße zweigt im Süden ungefähr in Höhe der Zufahrt zur Domäne von der L 420 nach Osten ab.

Dadurch wird der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29 nicht mehr berührt.

Die neue Straße wird voraussichtlich an die Stelle des Nordendes der L 420 treten. Demnach findet an der Ostgrenze des Bebauungsplanes Nr. 29 künftig kein Durchgangsverkehr statt, die dortigen Bewohner werden also frei von wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen bleiben.

Im übrigen liegt heute schon die Ortsdurchfahrtsgrenze wegen der östlich der Suntalstraße lückenlos vorhandenen Bebauung im äußersten Süden u.zw. südlich des letzten Hauses Suntalstraße Nr. 62.

Insofern werden die vom Planungsamt hinsichtlich der Lärmbeeinträchtigung der Wohnbevölkerung (bei einer von allen Kraftfahrzeugen einzuhaltenden Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h) nicht aufrechtzuerhaltenden Bedenken zurückgewiesen.

## 2. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung

Entwickelt aus der Darstellung des im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplanes wurde für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 als Art der baulichen Nutzung ein "Allgemeines Wohngebiet" unter Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 16 (Grünfläche/ Sportplatz) festgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 29 A wird die erste Realisierungsstufe im Norden des Flächennutzungsplanänderungsbereiches verwirklicht.

Dieser Bebauungsplan bzw. der dazugehörige Erläuterungsplan enthält als Grundlage für die später abschnittsweise vorgesehene Fortsetzung der baulichen Nutzung durch die Folgestufen (B) und (C) in Vorentwurfsform das Gesamterschließungskonzept.

#### 2.1.1 Städtebauliche Werte

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 A hat eine Größe von brutto 2,2814 ha

Erschließungsflächen		
Wege (A), (D), (E), Fußweg	0,2340 ha	
Wende- und Parkplatz	0,0468 ha	
		<hr/>
		0,2808 ha
		<hr/>
Netto- Bauland		2,0006 ha

Die Erschließungsflächen für den öffentlichen Verkehr umfassen rd. 12,3 % des Brutto- Baulandes.

Bebauungsdichte im Plangebiet  
(unter Zugrundelegung des Erläuterungsplanes)

geplant :	Mehrfamilienhäuser	=	29 Wohneinheiten
	Einfamilienhäuser	=	15 Wohneinheiten
			<hr/>
		=	44 Wohneinheiten

bei durchschnittlich 2,4 Personen je WE

44 WE x 2,4 EW rd. 106 Personen.

#### 2.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Die bauliche Nutzung der in der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewiesenen Wohnbaufläche

soll in drei Stufen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) erfolgen.

Die spezielle Bestimmung von Art und Maß der baulichen Nutzung ist auf die, in der östlichen Hälfte des Plangebietes vorgesehene Mehrfamilienhaus- bzw. Reihenhausnutzung und auf die im westlichen Teil geplante, Einfamilienhausnutzung abgestellt.

Die aus dem Erläuterungsplan hervorgehende Erschließungsstruktur läßt der Mehrfamilienhausnutzung ausreichenden Spielraum. Die für die Errichtung der Einfamilienhäuser bandartig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gehen von durchschnittlichen Parzellengrößen zwischen 600 und 800 qm aus. Damit stehen den Bauinteressenten angemessene Entfaltungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Durch die "Textlichen Festsetzungen" wird eine Nutzungseinschränkung vorgenommen, die die Zulässigkeit der in der Baunutzungsverordnung unter § 4 Abs. 3 Ziffer 3, 4 und 5 bezeichneten Ausnahmen :

- o Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
- o Gartenbaubetriebe und
- o Tankstellen

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung innerhalb des Plangebietes ausschließt.

Diese Einschränkung ist erforderlich, damit :

- o das, dem städtebaulichen Entwicklungskonzept entsprechende, ruhige und sichere Wohnen nicht unnötig gestört wird,
- o betriebliche Einrichtungen mit größerem Flächenbedarf und der nicht auszuschließenden Eigenentwicklungsüberschreitung von vornherein in dem, der Wohnbaunutzung vorbehaltenen, Bereich nicht entstehen und
- o dieses Stadtrandgebiet entlang der Abgrenzung zur Aue-Niederung auch weiterhin durch eine generell kleinteilige Baustruktur, durchsetzt mit Grünelementen aus heimischen Laubböhlzern, geprägt bleibt.

Aus den gleichen Gründen wird darüberhinaus eine "Örtliche Bauvorschrift" bezüglich der :

- o Dachformen und
- o Dacheindeckungsfarben erlassen.

Durch die "Textlichen Festsetzungen" wird weiterhin bestimmt, daß :

- o die Gebäudehöhe, sowohl der eingeschossig als auch der zweigeschossig zulässigen Gebäude, im Plangebiet in Grenzen gehalten werden muß,
- o die Vorgartenbereiche von Garagen und Nebenanlagen freizuhalten sind,
- o die an der Zufahrt zur Landesstraße 420 festgesetzten Sichtflächen ständig freigehalten werden müssen,
- o der Plangeltungsbereich durch Bäume gegliedert wird,
- o die Plangebietsränder mit Schutz- bzw. Übergangspflanzungen zu versehen sind,
- o auf Grundstückseinfriedigungen möglichst verzichtet werden soll, anderfalls dafür aber nur eine begrenzte Höhe, ein bestimmtes Material sowie eine bestimmte Form in Frage kommen kann,
- o die seitliche Vorgarteneinfriedigung vom Weg bis zum Bauwerk der straßenseitigen Einfriedigung entsprechen muß  
und
- o ein Teil der öffentlichen Verkehrsflächen nach den Vorgaben des Grünordnungsplanes zu bepflanzen ist.

Mit diesen weitergehenden Festsetzungen soll erreicht werden, daß :

eine unverhältnismäßig starke Ausnutzung der Bebauungswerte im Interesse der ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 unterbleibt, insbesondere weil eine ortsgestalterisch befriedigende Überleitung zur Aueniederung nur durch eine stufenweise reduzierte kleinteilige Bebauung möglich ist,

die Anliegerstraßenräume in Verbindung mit der geplanten Grüngestaltung frei von vermeidbaren Beeinträchtigungen bleiben,

an der neuen Zufahrt die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße 420 (Suntalstraße) erhalten bleibt,

durch die festgesetzte "Rahmenpflanzung" eine innere Begrünung des Plangebietes mit Bäumen erfolgt,

eine ausreichende Abschirmung gegenüber der freien Feldmark und gegenüber der Landesstraße vorgenommen wird, wobei auf privaten Grundstücken eine 3 m breite Pflanzung aus standortheimischen Gehölzen entlang der Plangebietswestgrenze anzulegen ist, während von der Stadt davorliegend ein 6 m breiter Grundstücksstreifen ergänzt wird, bestehend aus einer ein- bis drei-reihigen standortheimischen Pflanzung mit vorgelagerter Wildkrautzone, damit der äußere Rand der Übergangseingrünung keinen schnurgeraden Verlauf aufweist,

zwischen diesen Pflanzstreifen kann ein durchsichtiger Zaun (evtl. auch Maschendraht) errichtet werden,

die 5 m breite "Immissionsschutzpflanzung" entlang der Suntalstraße (L 420) auf ca 1 m hohen Wall entsteht, wofür im Hinblick auf die besondere Schutzwirkung immergrüner Sträucher auch nicht standortheimische Gehölze verwendet werden können,

der gestalterische Wert der Straßenräume im besonderen Interesse der Wohnbevölkerung erhöht wird, zumal in diesem Zusammenhang das beste Ergebnis nur durch Verzicht auf besondere Grundstückseinfriedigungen erreichbar ist,

wenn demgegenüber dennoch, beispielsweise aus eigentumsrechtlichen Gründen, Einfriedigungen beabsichtigt sind, sollen sie in niedriger Höhe und ausschließlich in der näher bezeichneten Art zur Ausführung kommen, (das gilt auch für die Seiteneinfriedigungen der Vorgärten,

aus den gleichen Gründen, entsprechend der Empfehlung des Grünordnungsplanes, ein Teil des Straßenraumes begrünt wird.

(Einzelheiten hierzu gehen aus dem Grünordnungsplan hervor).

Entlang der Ostgrenze des Plangebietes sind spezielle aktive Schallschutzmaßnahmen (Wall, Wand) gegenüber dem Verkehrslärm der L 420 aller Voraussicht nach dann entbehrlich, wenn die in der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich (a), östlich des Stadtgebietes vorgesehene Hauptverkehrsstraße ihre Entlastungsfunktion übernehmen wird.

Mit der Beschränkung auf ortstypische Material- und Gestaltungselemente soll erreicht werden, daß ein individuelles Konzept zur besseren Einbindung in die bauliche und landschaftliche Situation befolgt wird.

Um im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 A eine, den am Ortsrand von Rodenberg überwiegend vorhandenen Formen angegliche, ortsbildgerechte Ausbildung der Dächer und damit eine, der traditionellen Gestaltung entsprechende heimische Bauweise zu erreichen, sollen nur Sattel- und Walmdächer mit einem begrenzten Neigungsspielraum errichtet werden.

Damit darüberhinaus die Eindeckung der Haupt-Gebäude mit Dachpfannen nicht in einer ortsfremden Weise vorgenommen und auch nicht zu vielfarbig ausgeführt wird, dürfen nur rote bis rotbraune Farbtöne verwendet werden.

## 2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept

### 2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Entwicklungsabsichten der Stadt Rodenberg wird in der Zone entlang der Suntalstraße (L 420) die zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von (0,7) festgesetzt.

Zur Aueniederung hin darf nur eingeschossig gebaut werden. Hier bestimmt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl von (0,4).

### 2.2.2 Bauweise, Baugrenzen

Ausgehend von der in der nördlichen und östlichen Nachbarschaft vorhandenen Bebauung wird zur einwandfreien Eingliederung in das Ortsbild die offene Bauweise festgesetzt.

In der östlichen Hälfte des Plangebietes bestimmen Abstandsmaße zu den äußeren Grundstücksgrenzen Form und Größe der überbaubaren Grundstücksflächen.

Im westlichen Teil können entlang der Anliegerwege bandartig ausgebildete, 17 m tiefe, überbaubare Grundstücksflächen genutzt werden.

Als Abgrenzung dieser Flächen dienen ausschließlich Baugrenzen, damit zur Errichtung von Neubauten die größtmögliche Platzierungsfreiheit besteht.

### 2.2.3 Grünflächen

Der Bebauungsplan Nr. 29 A setzt Grünflächen unterschiedlicher Art fest.

Dies sind :

Abschirmende private Randeingrünungen gegenüber der freien Feldmark sowie entlang der Suntalstraße (L 420) und Verkehrsgrünflächen zur Gliederung der Wegeflächen bzw. zur Einfassung der öffentlichen Parkplätze.

Der vom Niedersächsischen Spielplatzgesetz geforderte Spielplatz für Wohngebiete soll nach dem Erschließungsgesamtkonzept in zentraler Lage (innerhalb der zweiten Entwicklungsstufe) entstehen.

Diesem Spielplatz wird eine weitere öffentliche Grünfläche angefügt, die den Bewohnern des gesamten Planungsbereiches nach Ausstattung mit verschiedenen Freizeiteinrichtungen zu Kommunikationszwecken zur Verfügung stehen wird.

Bis zur Fertigstellung des zentral gelegenen Spielplatzes können die Kinder im Alter zwischen 6 und 12 Jahren über den in Richtung Innenstadt vorgesehenen Fußweg das im Westen vorhandene Sport-, Spiel- und Freizeitzentrum der Stadt Rodenberg gefahrlos erreichen und mitbenutzen.

### 2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft

Abgesehen von der lückenlosen ostseitigen Bebauung entlang der Suntalstraße, die im Süden bis zur ausgesiedelten Lackfabrikation reicht, sind im südlichen Anschluß an das Mittelschulgrundstück ausschließlich Ackerflächen vorhanden.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 liegt zwischen der "Suntalstraße" (L 420) und der Ostabgrenzung des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Rodenberger Aue auf einer mittleren Höhe von 73 m über NN. Es hat eine schwache Geländeoberflächenneigung von Osten nach Westen, die auf eine Länge von rd. 200 m rd. 4 m ausmacht.

Die durch den Bebauungsplan Nr. 29, der eine stufenweise Inanspruchnahme von Teilen der Flurstücke 63/11, 57/3 und 56/3 vorsieht, zur künftigen baulichen Nutzung bestimmten Ackerflächen sind Anteil der in der Samtgemeinde Rodenberg verhältnismäßig hohen landwirtschaftlichen Nutzung, durch die in jüngster Zeit nicht gerade zur Schonung von Natur und Landschaft

beigetragen wird weil, neben der verherenden Wirkung auf die Kleintiere und durch den sporadischen Schadstoffeintrag in das Grundwasser, als Folgewirkung des Herbizid- und Biozideinsatzes eine Verschlammung und Verkrustung des Ackerbodens entstanden ist, die eine Verlagerung oberer Bodenschichtanteile, eine erhebliche Störung des Bodenlebens, eine Verminderung des Humusgehaltes und ein Zurückgehen des Wasserhaltevermögens sowie der für die Pflanzen nötigen Wassermenge nach sich zieht.

Weil indessen, in der durch die Niederung der Aue in ihrer baulichen Entwicklung stark eingeschränkten Stadt Rodenberg, nur begrenzt nutzbare Ausdehnungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, sieht die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren die Ausweisung des westlich der Suntalstraße bisher landwirtschaftlich genutzten Bereiches als Wohnbaufläche vor.

Daraufhin wird zunächst für den östlichen Teil des Flurstücks 63/11 der Bebauungsplan Nr. 29 A aufgestellt.

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden hierbei angesichts der durch die Bebauung eintretenden landschaftlichen und ortsbildgestalterischen Veränderungen ausgleichsweise dadurch berücksichtigt, daß :

- o die "Örtliche Bauvorschrift" als Dachform nur Sattel- und Walmdächer mit Neigungen zwischen 28 und 48 Grad zuläßt,
- o die Eindeckung der Dächer mit roten bis rotbraunen Tönen vorzunehmen ist,
- o gegenüber der freien Feldmark im Westen lt. "Textlicher Festsetzung" ein 9 m breiter Grundstücksstreifen mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden muß, wobei diese durchgehende Abschirmung durch die in ortsüblicher Weise hinzukommende Hausgartenbepflanzung noch verstärkt werden wird,
- o zur Gestaltung und Gliederung des Wohngebietes mit Grün je 600 qm Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen ist, wodurch auch eine Bepflanzung entlang der Wohnwege ermöglicht wird,
- o entlang der "Suntalstraße" lt. "Textlicher Festsetzung" ein 5 m breiter Grundstücksstreifen mit geeigneten Gehölzen bepflanzt werden soll,
- o Verkehrsgrün inmitten der Wege die Einfassung von Parkplätzen vorsieht,

- o der Garagenzufahrtsbereich aus regenwasserdurchlässigem Material hergestellt werden soll und
- o im Nordwesten (außerhalb des Plangebietes, weil städtisches Grundstückseigentum) eine Fußwegverbindung zur Innenstadt mit Begleitgrün, Wildwuchswiese, Öko-Teich und Grünabschirmung gegenüber dem Mittelschulbauwerk entsteht.

Ob es, und ggf. in welchen Bereichen zu einer Grundwasserversickerung kommen kann, bedarf noch der genaueren Untersuchung.

Eine Konkretisierung der durch die geplante bauliche Nutzung zu erwartenden Beeinträchtigungen und der daraufhin vorzunehmenden landschaftspflegerischen Maßnahmen erfolgt mit der verbindlichen Bauleitplanung anhand des gleichzeitig erarbeiteten Grünordnungsplanes.

## 2.3 Verkehrsflächen

### 2.3.1 Individualverkehr

Parallel zur Ostabgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 29 verläuft die L 420, von der aus an der Nordgrenze des Flurstücks 63/11 die erste Zufahrt zum Wohngebiet vorgesehen ist. Das zur inneren Erschließung insgesamt vorgesehene Wegenetz geht aus dem, in südlicher Fortsetzung der ersten Realisierungsstufe dieses Bebauungsplanes dargestellten, Vorentwurf bzw. aus dem Erläuterungsplan hervor.

Eine zweite Zufahrt zum Plangebiet ist unverzichtbar, sie soll an der Südgrenze des Flurstücks 57/3 erfolgen. Dafür wird zur Erhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 420 eine Linksabbiegespur eingerichtet, wenn dies im Zuge der weiteren Entwicklung (angesichts des z.Zt. geplanten Ausbaues der Hauptverkehrsstraße) noch nötig sein sollte.

Der innerhalb der zweigeschossigen Bauweise vorgesehene Anliegerweg soll eine Gesamtbreite von 8,50 m erhalten und in seinem Verlauf mit öffentlichen Parkplätzen ausgestattet werden.

Innerhalb des Anliegerweges für die eingeschossige Bauweise können zum Zwecke der Verkehrsberuhigung seitlich versetzte Pflanzbeete angelegt werden.

Zur Erreichung der Wohnbaugrundstücke am Westrand des Plangebietes werden, in Abständen von rd. 75 m untereinander jeweils rd. 30 m lange, Stichwege mit Endaufweitungen hergestellt.

Die jeweiligen Aufteilungen des Straßenraumes sind aus der Profildarstellung des Erläuterungsplanes ersichtlich.

Die im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 geplanten Anliegerwege sind, mit Ausnahme des Stichweges (D), an dessen Ende ein Wendeplatz mit einem ausreichenden Fahrbahndurchmesser entstehen wird, so untereinander verbunden, daß gem § 16 Abs. 1 der Unfallverhütungsvorschrift die Abholung des Mülls ungehindert, d.h. ohne Behinderung der Fahrzeuge durch Rücksetzmannöver, erfolgen kann.

Die Regelung eines ungestörten Verkehrsablaufes und die Freihaltung der Sicht an den Wegeeinmündungen geschieht grundsätzlich durch entsprechende Zurücksetzung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Aus den gleichen Gründen werden an den Zufahrten zur L 420 Sichtflächen festgesetzt, die nach den "Textlichen Festsetzungen" von Sichtbehinderungen freizuhalten sind.

#### 2.3.2 Ruhender Verkehr

Die Einstellplätze für die vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und der Besucher der baulichen Anlagen (§ 47 Abs. 2 NBauO) müssen gem. § 47 Abs. 4 der NBauO auf den Baugrundstücken geschaffen werden. (Hierzu Ausführungsbestimmungen zu §§ 46 und 47 NBauO mit Anlage : Richtlinien für den Einstellplatzbedarf vom 27.07.1979 -Nds. Mbl.S.1479-).

Darüberhinaus sind innerhalb der Anliegerwege und auf den geplanten öffentlichen Parkplätzen Stellplätze für den öffentlichen ruhenden Verkehr (Besucher, Lieferanten, Taxis, Möbelwagen usw.) in angemessenem Umfang verfügbar.

#### 2.4 Umweltschutz

##### 2.4.1 Emissionen aus der Nachbarbebauung sowie aus der landwirtschaftlichen Nutzung

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

Emissionen aus der Nachbarbebauung wirken sich im vorliegenden Fall nicht aus, weil es sich insgesamt um gleichartige Nutzungen handelt.

Für den Bebauungsplan Nr. 29 A ist auch die künftige Verwendung der westlichen Restparzelle 63/11

ohne besondere Probleme, weil die Stadt Rodenberg als Grundstückseigentümerin an dieser Stelle in der Lage ist, wesentliche Beeinträchtigungen von der Wohnbevölkerung fernzuhalten, abgesehen davon, daß in diesem Bereich der ländliche Charakter hervorgehoben bzw. toleriert werden muß, so daß gelegentliche Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch den "Pausenlärm" der Schule und durch landwirtschaftliche Feldbestellungs- und Erntemaßnahmen als hinnehmbar angesehen werden können.

2.4.1 Emissionen aus dem Verkehr

Entlang der Ostabgrenzung des Plangeltungsbereiches liegt das zügig verlaufende Verkehrsband der L 420, innerhalb der festgesetzten OD- Grenze.

Infolge des Verkehrslärms werden Schutzmaßnahmen erforderlich, für die die Straßenbaubehörde nicht zuständig ist. Über das tatsächliche Lärmschutzerfordernis muß abhängig von der Hauptverkehrsstraßenplanung entschieden werden. Zur Lärminderung sieht der Bebauungsplan die Aufschüttung eines Erdwalles mit abschirmender Bepflanzung vor. Darauf wird eine Lärmschutzwand nach den Aussagen des, von der Stadt Rodenberg anzufordernden Lärmschutzgutachtens errichtet.

Unter diesen Voraussetzungen wird die Ausbreitung des Verkehrslärms soweit herabgemindert, daß er sich auf die Wohnbevölkerung westlich der Landesstraße nicht mehr mit störender Intensität auswirken kann.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Elektrischer Strom, Gas, Wasser, Brandschutz

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29 gewährleistet das Elektrizitätswerk Wesertal GmbH die Versorgung mit elektrischer Energie und mit Erdgas aus den vorhandenen Netzen.

Die genaue Lage von erforderlich werdenden Umspann- bzw. Reglerstationen wird vom Versorgungsunternehmen rechtzeitig bestimmt.

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. 29 A zu erwartenden Wasserverbrauchsmenge hat (verglichen mit der Gesamtzahl der Einwohner von Rodenberg) die theoretische Bevölke-

rungszunahme von rd. 100 Personen 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 mm Durchmesser (mindestens 100 mm) 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, Aueregulierung

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

Unter Ergänzung der in Rodenberg bestehenden Regenwasserkanalisation kann die schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nach Westen in die Rodenberger Aue erfolgen.

Der Regenwasseranfall dürfte durch die zumeist kleinteilige Bebauung gegenüber dem jetzigen Kulturzustand nicht wesentlich höher eintreten, so daß der Vorfluter und die Unterliegengewässer nicht wesentlich höher als bisher belastet werden.

Ob eine Versickerung des Regenwassers erfolgen kann, bedarf noch genauerer Untersuchungen.

Zu einer Verwirklichung der 1976 vom Wasserwirtschaftsamt konzipierten Ausbauplanung für die Rodenberger Aue, wonach u.a. Eindeichungen, Verfüllung der Mühlenauere, massive Uferbefestigungen, Brückenneubauten und Durchflußerweiterungen vorgesehen waren, ist es bis heute nicht gekommen.

#### 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 des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden

Im Rahmen der aus städtebaulichen sowie aus ver- und entsorgungstechnischen Gründen für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29 zu konzipierenden Erschließung bildet zunächst der Bebauungsplan Nr. 29 A die planungsrechtliche Grundlage für die zweckentsprechende Herstellung des Anliegerwegenetzes sowie für die bedarfsentsprechende Inanspruchnahme der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen für Wohnbauzwecke.

Zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen innerhalb des stadteigenen Flurstücks 63/11 werden alsbald die infragekommenden Arbeiten begonnen.

#### 3.2 Überschlägliche Kosten für die Durchführung der Erschließung

Für die aus der Bebauungsplanfestsetzung hervorgehende Erschließung müssen von der Stadt Rodenberg keine Grundstücke erworben werden.

Für die Erschließung selbst ergeben sich unter Zugrundelegung von Richtpreisen folgende Kosten :

Anliegerwege (A), (D), (E), Fußweg, Wende- und Parkplatz	2.808,00 qm
Freilegung, Vermessung, Nebenkosten	5.000,00 DM
Straßenbau, Entwässerung, Beleuchtg.	290.000,00 DM
	<hr/>
	rd. 295.000,00 DM

Für die alsbald zu treffenden städtebaulichen Maßnahmen entfallen auf die Stadt Rodenberg voraussichtlich überschläglich ermittelte Kosten in Höhe von  
rd. 30.000,00 DM  
die aus Haushaltsmitteln bereitgestellt werden können.

3.3 Bodenordnende Maßnahmen

Die Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 A ist nicht vom Erwerb der Grundstücksflächen zur Herstellung der Erschließung abhängig.

Insoweit erübrigen sich bodenordnende Maßnahmen.

Rodenberg, am 17. April 1991

gez.: Stille

.....  
Ratsvorsitzender

gez.: Wilke

.....  
Gemeindedirektor

4. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Erläuterungsplan wurde ausgearbeitet

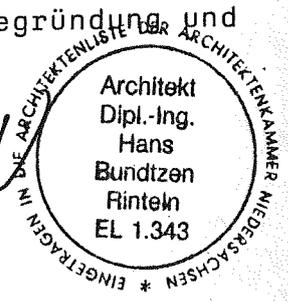
am 27.07.1990

Ortsplaner 30.08.1990

Dipl.-Ing. Hans Bundtzen

Wilhelm- Busch- Weg 21

3260 R i n t e l n 1



4.1 Der Rat der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 09.04.1990

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 03.12.1990

ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung und Erläuterungsplan

vom 12.12.1990 bis 14.01.1991

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt

Rodenberg, am 23. Januar 1991

gez.: Wilke

.....  
Gemeindedirektor

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 17.04.1991

als Satzung (§ 10 BauGB)

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

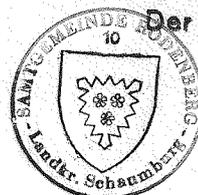
Rodenberg, am 19. April 1991

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

Rodenberg, den 07. 5. 92

gez.: Wilke

.....  
Gemeindedirektor



Der Samtgemeindedirektor  
Im Auftrag

Besatz