

Bauleitplanung

Bauleitplanung und städtebauliche Konzepte



Digitale Bauleitplanung u. XPlanung



Projektmanagement - Großprojekte



Landschafts- u. Umweltplanung



Natur- u. Artenschutz



Umweltbaubegleitung



Rohstoffabbau



Erneuerbare Energien



Wasserwirtschaft



Bauleitplanung

Ganzheitliche Bauleitplanung aus einer Hand

- Von Machbarkeitsstudie und Standortvergleich bis hin zum regionalen oder städtebaulichen Konzept
- Von der Neuaufstellung und Änderung des Flächennutzungsplans bis hin zu allen Arten von Bebauungsplänen inkl. Umweltbericht
- Umsetzungsorientierte Stadtplanung mit Bebauungs-, Erschließungs- und Entwässerungskonzepten sowie Prüfung aller Umweltbelange (inkl. Bestandserfassungen)
- Umfassende Beratungsleistungen in verfahrens- und städtebaurechtlichen Fragestellungen
- Konzeptionierung und Umsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen
- Umfangreiche Erfahrungen aus über 500 Projekten
- Fachkompetente Mitarbeiter zu aktuellen Themen der Stadt- und Bauleitplanung wie Innenentwicklung, Lärmkonflikte, Bodenschutz / Altlasten, Klimaschutz, Artenschutz, Hochwasser ...



➔ Agieren anstatt nur zu reagieren

Planungsgruppe Städtebau, Planung und Politik, Stadtplanung und L&S, 1.1.10.10.10, Stand 2013.11.20.10

13.01.2014
Rinteln, den

Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln
Kasternamt Rinteln

Leiter Katasteramt Rinteln
(Schenk)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52 "Auf der Krümme" wurde ausgearbeitet vom LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald, Hameln.

Hameln, 15.01.2014

LandschaftsArchitekturbüro
Georg von Luckwald
Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Gut Heipensen Nr. 5, 31787 Hameln
Telefon: 05151 / 87484, www.luckwald.de

von Luckwald
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 11.09.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.11.2013 bis 05.12.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rodenberg, 24.2.14

Stadtdirektor
(Heilmann)

Die Berücksichtigung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen Festsetzungen erfolgt
Annahme einer Schallausbreitung vom Emittenten zum Immissionsort und ausschließlich unter der
Abstandsmaße und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologie
werden.

10.2 Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm
Fassaden und sonstigen Außenbauteile von Büroräumen und sonstigen ruhigen Arbeitsbereichen
Plangebietes müssen ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von $R_{w,ext} \geq 35$ dB aufweise
Schallschutz ist nach DIN 4109:1989-11 rechnerisch nachzuweisen. Eine ausreichende Lüftung
unter Einhaltung der Schallschutzanforderung zu gewährleisten.

§ 11 Anpflanzung von Gehölzen, Flächen für sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauO
11.1 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
a) In dem festgesetzten Pflanzstreifen am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs (10 m Breite)
mindestens 4-reihige Gehölzpflanzung aus Sträuchern und Heistern anzulegen. Der Pflanzstreifen
seiner Länge zu bepflanzen.

Innerhalb des Pflanzstreifens sind mind. 10 Laubbäume in einem Abstand von mindestens 10 m (r
zu pflanzen. Die Sohle des innerhalb der Fläche angelegten Grabens (s. § 8.1) ist von Bepflanzun
unbepflanzten Flächenanteile sind der freien Vegetationsentwicklung zu überlassen (keine Ansaat
mal pro Jahr gemäht werden.

b) Im Pflanzstreifen am Industriegebiet Gl 1 (15 m Breite) sind als Sichtschutz eine mindestens 5-rei
aus Sträuchern und Heistern anzulegen, im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens minde

c) In der festgesetzten privaten Grünfläche am westlichen Rand des Industriegebietes Gl 1 sind zu
und Landschaftsbildes mind. 7 Laubbäume als Reihe im Abstand von im Mittel 20 m (mindestens
Abstand 25 m) östlich der Stromleitung zu pflanzen.

d) In der festgesetzten öffentlichen Grünfläche am südlichen Rand der Industriegebiete Gl 3 und C
des Orts- und Landschaftsbildes mind. 9 Laubbäume als Reihe im Abstand von im Mittel 10 m (mit
maximaler Abstand 12 m) im Abstand von 3 m zur nördlichen Grenze der Fläche zu pflanzen.
Die Bäume sind auch bei Anlage eines Hochwasserrückhaltebeckens zu erhalten.

e) Innerhalb des Industriegebietes Gl 1 sind zur Durchgrünung mind. 5 Laubbäume im Abstand vo
pflanzen.





Städtebauliche Entwürfe

- Zu Wohn- und Gewerbegebieten
- Bauleitplanerische Begleitung städtebaulicher Wettbewerbe

Regionale Konzepte

- Windenergiekonzepte unter Berücksichtigung harter und weicher Tabuzonen
- Standortvergleiche mit Raum-, Standort- und Flächenanalysen
- Integrierte Ländliche Entwicklungskonzepte (ILEK)

Kommunale und projektbezogene Konzepte

- Qualifiziertes Bauflächenkataster zur Ermittlung von Nachverdichtungspotenzialen
- Städtebauliche Entwicklungskonzepte
- Individuelle Erschließungs- und Entwässerungskonzepte



Sachgerechte Umsetzung in rechts- und investitionssichere Bauleitpläne, beschleunigte Genehmigungsverfahren

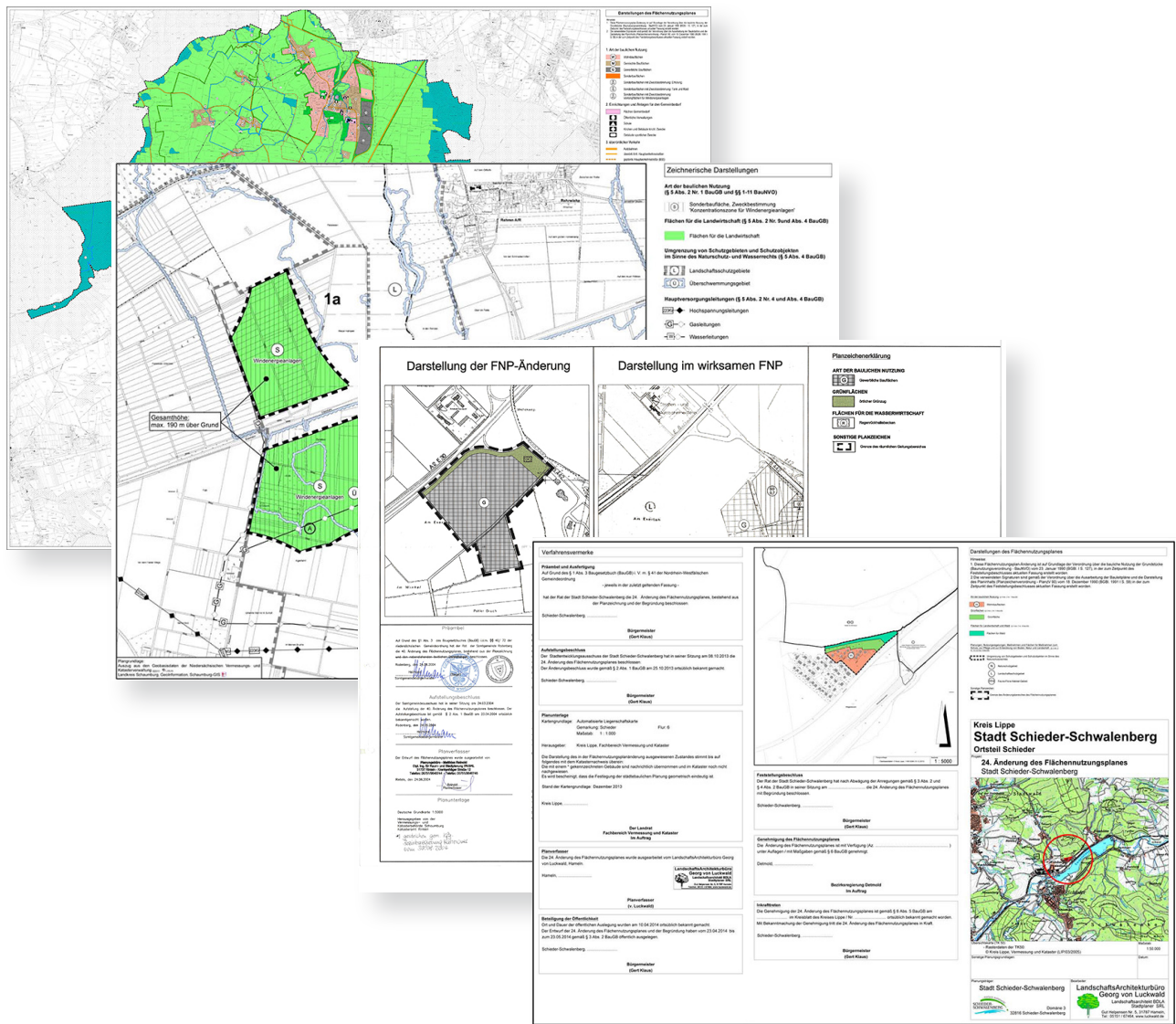
Flächennutzungsplanung

Leistungsspektrum

- Neuaufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen
- Verfahrensbetreuung und Beratung im gesamten Planungs- und Entscheidungsprozess
- Moderation von Diskussionen mit Bürgerinitiativen, lokalen Verbänden, Eigentümern, Investoren etc.
- Abstimmung mit Fachbehörden
- Formulierung sämtlicher Beschlussvorschläge und Bekanntmachungen

Erfahrung in den Bereichen

- Stadt- und Dorfentwicklung
- Wohn-, Misch- und Sondergebietsentwicklung
- Einzelhandel
- Logistik und sonstiges Gewerbe
- Windenergie und Biogas





Leistungsspektrum

- Vorhabenbezogene und Angebots-Bebauungspläne
- Innen- und Außenbereichssatzungen nach § 34/35 Baugesetzbuch
- Vorbereitung der Vergabe und inhaltliche Begleitung von Fachgutachten (z. B. zu Verkehr, Schall, Einzelhandel)
- Umweltprüfung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Öffentlichkeitsarbeit und Moderation von Beteiligungsprozessen
- Prüfung von Stellungnahmen und Ausarbeitung der Abwägungsunterlagen
- Vorbereitung von städtebaulichen Verträgen (inkl. Durchführungs- und Erschließungsverträge)
- Übergreifende Planungsleistungen und Projektkoordination

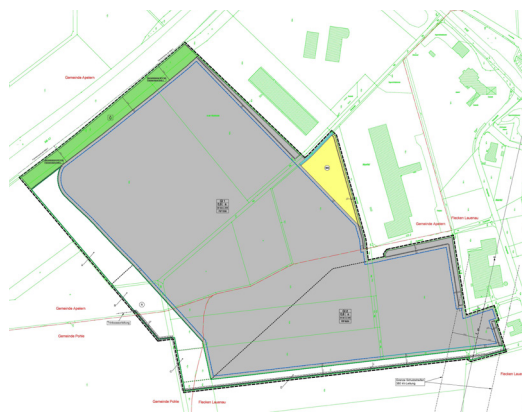
Erfahrung in den Bereichen

- Wohn- und Mischgebiete
- Gewerbegebiete (Einzelhandel, Logistik, Sonstige)
- Sondergebiete (z. B. Kliniken, erneuerbare Energien)



Referenzen Bauleitplanung

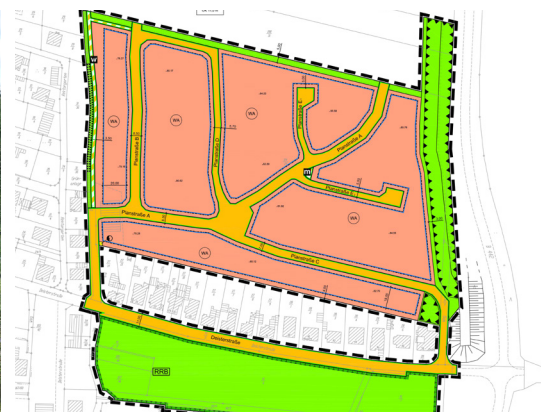
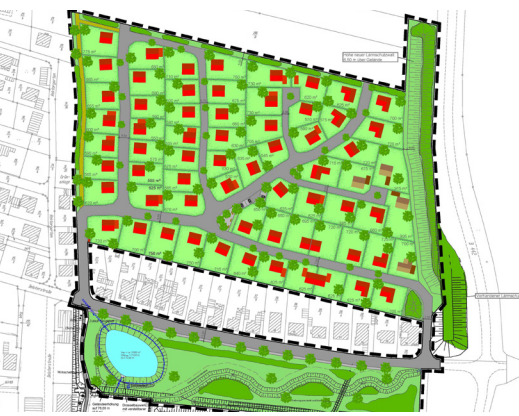
Gewerbegebiet „Logistikpark“



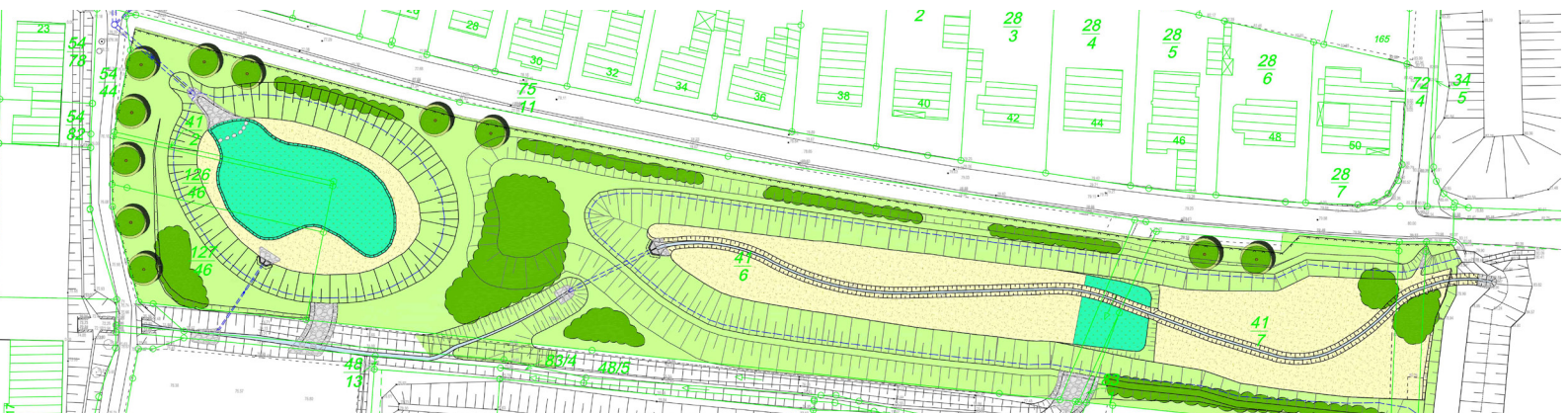
- Ort: Niedersachsen, Landkreis Schaumburg, Samtgemeinde Rodenberg, Gemeinde Apelern, Flecken Lauenau, Gemeinde Pohle
- Auftrag: **Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Realisierung eines Logistikparks und Änderung des Flächennutzungsplanes**
- Auftraggeber: Samtgemeinde Rodenberg, EDEKA-MIHA GmbH
- Projektgebiet: ca. 33 ha
- Zeitraum: 2009
- Leistungen: Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes, Erstellen des Umweltberichts, Erarbeitung eines wasserwirtschaftlichen Konzepts, Durchführung einer Sichtbarkeitsanalyse und 3D-Visualisierung
- Besonderes: Bauleitplanung in 3 Gemeinden, Intensive Begleitung und Berücksichtigung zahlreicher Fachgutachten, z.B. Verkehrsgutachten, Schalluntersuchung; Verzahnung mit Leistungen zur Erschließung, Entwässerung, Entwurfsplanung etc.
- Projektleiter: Dipl.-Ing. Georg Seibert



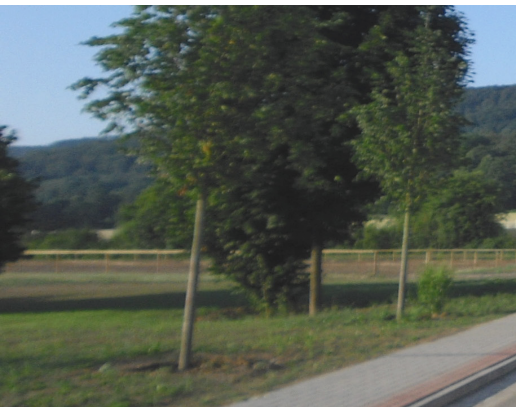
Wohngebiet „Leimkaute II“



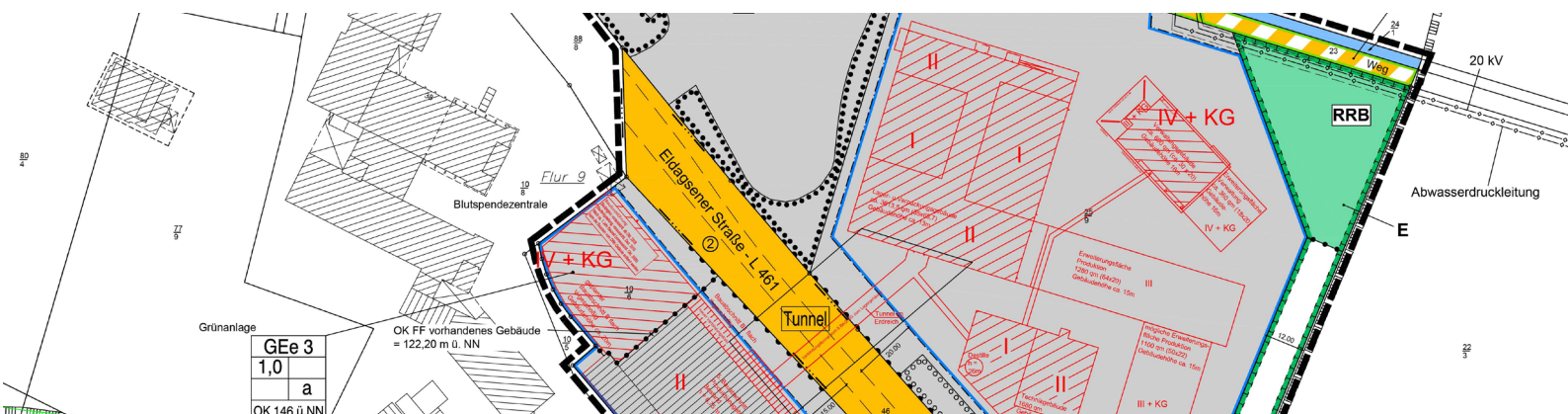
- Ort: Niedersachsen, Landkreis Schaumburg, Samtgemeinde Rodenberg, Stadt Rodenberg
- Auftrag: **Aufstellung eines Bebauungsplans zur Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets und Änderung des Flächennutzungsplans**
- Auftraggeber: Stadt Rodenberg
- Projektgebiet: ca. 7,9 ha
- Zeitraum: 2011
- Leistungen: Erarbeiten eines städtebaulichen Konzepts, Betreuung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes, Erstellen des Umweltberichts und eines wasserwirtschaftlichen Konzepts
- Besonderes: Entwicklung von 64 Bauplätzen, Anlage eines zentralen Regenrückhaltebeckens (in Kombination mit Hochwasserrückhaltung) sowie eines Lärmschutzwalls
- Projektleiter: Dipl.-Ing. Georg Seibert



Gewerbegebiet „Octapharma“



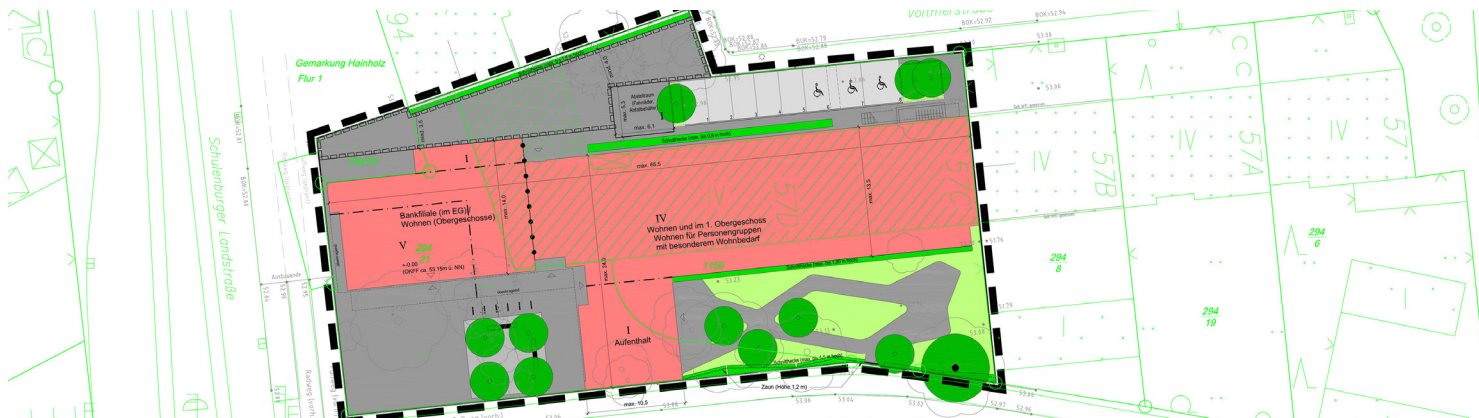
- Ort: Niedersachsen, Region Hannover, Stadt Springe
- Auftrag: **Änderung Flächennutzungsplan / Aufstellung Bebauungsplan zur Realisierung einer Gewerbeerweiterung**
- Auftraggeber: Stadt Springe, Octapharma Produktionsgesellschaft mbH
- Projektgebiet: ca. 6 ha
- Zeitraum: 2008
- Leistungen: Machbarkeitsstudie, Verfahrensbegleitung (Bekanntmachungen, Abwägung, Städtebaulicher Vertrag), Begründung, Umweltbericht, wasserwirtschaftlicher und artenschutzrechtlicher Beitrag, Kartierungen, Gutachtenkoordination
- Besonderes: Untertunnelung einer Landesstraße, intensive Begleitung und Berücksichtigung zahlreicher Fachgutachten (u.a. zu Verkehr, Lärm, Geruch), umfangreiche Bürgerbeteiligung, Verzahnung mit Leistungen zu: Erschließung, Entwässerung, Freianlagenplanung etc.
- Projektleiter: Dipl.-Ing. Georg Seibert, Dipl.-Ing. Gerd Borstelmann



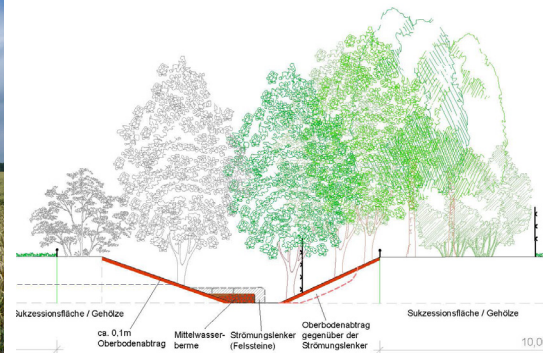
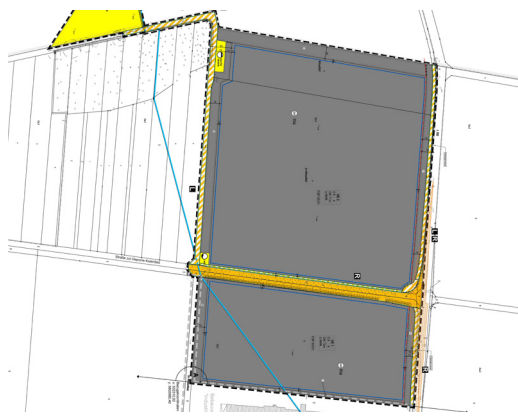
Wohnen / Gewerbe „Hainhölzer Markt Nord“



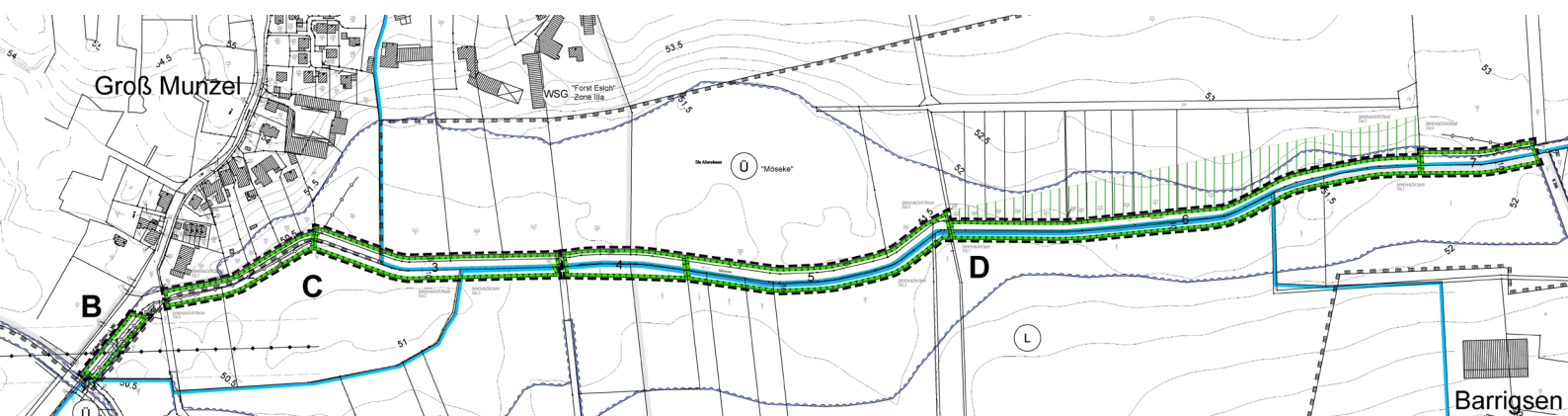
- Ort: Niedersachsen, Stadt Hannover, Stadtteil Hainholz
- Auftrag: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan zum Abriss und Neubau eines Wohnhauses (inkl. Wohngruppe) mit Bankfiliale im Erdgeschoss**
- Auftraggeber: Landeshauptstadt Hannover, GBH Gesellschaft für Bauen u. Wohnen Hannover
- Projektgebiet: ca. 2.200 m²
- Zeitraum: 2013 - 2014
- Leistungen: Vorhaben- und Erschließungsplan, Begründung, Vorhabenbeschreibung, Verfahrensbegleitung (Zeitplanung, Abwägungen, Durchführungsvertrag), artenschutzrechtlicher Beitrag, Gutachtenkoordination
- Besonderes: Leuchtturmprojekt im Stadtteil (Sanierungsgebiet, integratives Wohnprojekt), intensive Abstimmung mit div. Fachbereichen von Stadt und Region, Grenzabstandsproblematik, Schaffung öffentlichen Durchgang, Minimierung Stellplatzbedarf, Bodenbelastungen, Mehlschwalbenschutz, detaillierte Abstimmung der Gebäude- und Freianlagengestaltung
- Projektleiter: Dipl.-Ing. Gerd Borstelmann



Gewerbegebiet „An der BAB 2“



- Ort: Niedersachsen, Region Hannover, Stadt Barsinghausen, OT Groß Munzel
- Auftrag: **Änderung Flächennutzungsplan / Aufstellung Bebauungsplan zur Realisierung einer Gewerbeansiedlung (Logistik)**
- Auftraggeber: Stadt Barsinghausen, HRG - Hannover Region Grundstücksgesellschaft
- Projektgebiet: F-Plan ca. 36 ha / B-Plan ca. 23 ha + ca. 7 ha Kompensationsflächen
- Zeitraum: 2015 - 2017
- Leistungen: Verfahrensbegleitung (Bekanntmachungen, Abwägungen etc.), Begründung, Umweltbericht, wasserwirtschaftlicher und artenschutzrechtlicher Beitrag, Koordination der Gutachten und der faunistischen Kartierungen
- Besonderes: Ausweisung eines Gewerbegebietes im Wasserschutzgebiet und an einer verkehrlich hochbelasteten Landesstraße, intensive Begleitung und Berücksichtigung zahlreicher Fachgutachten, umfangreiche Bürgerbeteiligung, Planung einer größeren Gewässerrenaturierung in Abstimmung mit Flurbereinigungsbehörde und Unterhaltungsverbänden
- Projektleiter: Dipl.-Ing. Georg Seibert, Dipl.-Ing. Gerd Borstelmann



Wohngebiet „Steinriesen IV“



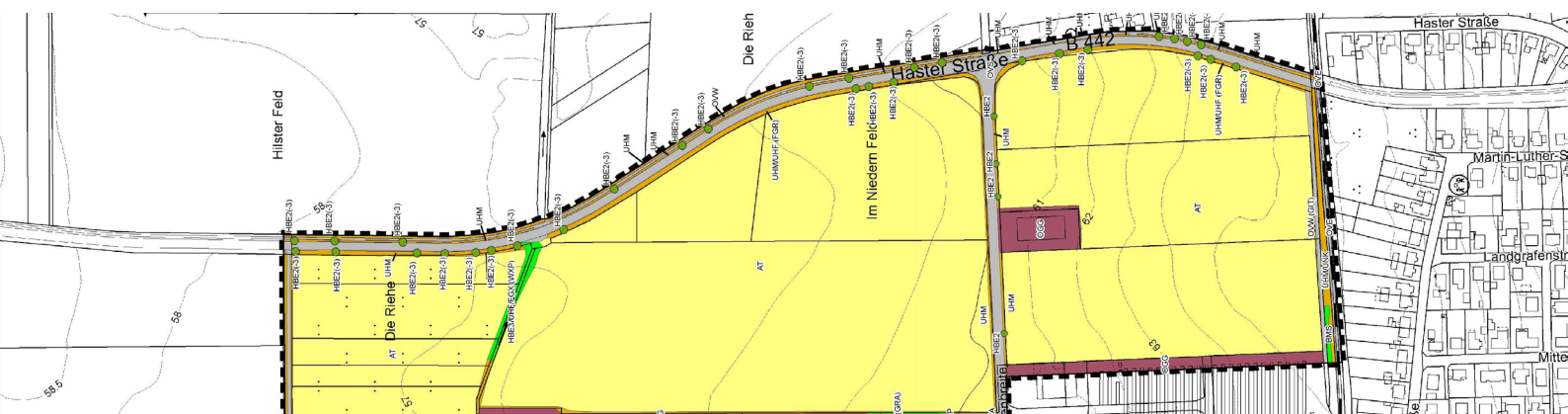
- Ort: Niedersachsen, Landkreis Schaumburg, Samtgemeinde und Stadt Rodenberg
- Auftrag: **Änderung Flächennutzungsplan / Aufstellung Bebauungsplan zur Realisierung eines neuen Wohngebietes**
- Auftraggeber: Stadt Rodenberg
- Projektgebiet: ca. 8 ha
- Zeitraum: 2015 - 2016
- Leistungen: Standortvergleich, Bedarfsbegründung, Städtebaulicher Entwurf, Verfahrensbegleitung (Bekanntmachungen, Abwägungen etc.), Begründung, Umweltbericht, wasserwirtschaftlicher und artenschutzrechtlicher Beitrag, Gutachtenkoordination
- Besonderes: Entwicklung von 84 Bauplätzen, einem zentralen Park und randlicher Eingrünung in markanter Kuppenlage sowie Entwicklung gewässerbegleitender Ausgleichsmaßnahmen, Ausführungsplanung und wasserrechtlicher Antrag zur Regenrückhaltung, -ableitung und zur Gewässerentwicklung
- Projektleiter: Dipl.-Ing. Gerd Borstelmann



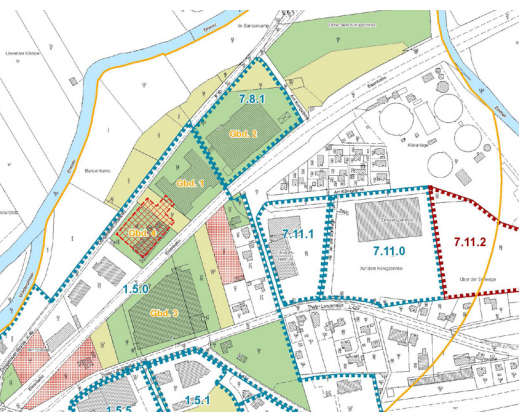
Gewerbegebiet „Gehrenbreite“



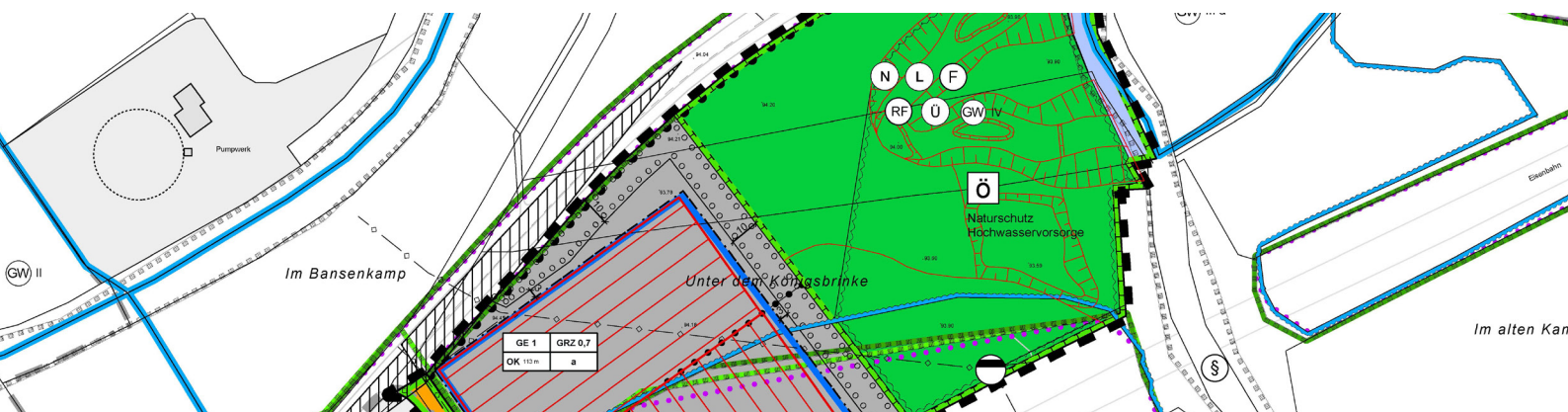
- Ort: Niedersachsen, Landkreis Schaumburg, Samtgemeinde Nenndorf und Stadt Bad Nenndorf
- Auftrag: **Änderung Flächennutzungsplan / Aufstellung Bebauungsplan zur Realisierung eines Gewerbegebietes und eines Kreuzungsausbaus**
- Auftraggeber: Stadt Bad Nenndorf
- Projektgebiet: F-Plan ca. 18 ha / B-Plan ca. 8 ha
- Zeitraum: seit 2016
- Leistungen: Standortvergleich, Städtebauliches Konzept, Verfahrensbegleitung (Bekanntmachungen, Abwägungen etc.), Begründung, Umweltbericht, wasserwirtschaftlicher und artenschutzrechtlicher Beitrag, Kartierungen, Gutachtenkoordination
- Besonderes: Planfeststellungsersetzender Bebauungsplan zur Umsetzung eines Kreuzungsausbaus (Bundesstraße), Lösung erheblicher Lärmkonflikte (Gewerbe, Verkehr), Ausweisung eines Gewerbegebietes im Heilquellenschutzgebiet
- Projektleiter: Dipl.-Ing. Georg Seibert, Dipl.-Ing. Gerd Borstelmann



Gewerbegebiet „Löwensen West“



- Ort: Niedersachsen, Landkreis Hameln-Pyrmont, Stadt Bad Pyrmont
- Auftrag: **Änderung Flächennutzungsplan / Aufstellung Bebauungsplan zur Realisierung einer Gewerbeerweiterung**
- Auftraggeber: Stadt Bad Pyrmont, Phoenix GmbH
- Projektgebiet: ca. 3 ha
- Zeitraum: 2013 - 2016
- Leistungen: Standortvergleich, Verfahrensbegleitung (Bekanntmachungen, Abwägungen etc.), Begründung, Umweltbericht, wasserwirtschaftlicher und artenschutzrechtlicher Beitrag, Kartierungen, Gutachtenkoordination
- Besonderes: Ausweisung eines Gewerbegebietes im Überschwemmungsgebiet, im Heilquellenschutzgebiet, randlich FFH-Gebiet, Teilaufhebung und Änderung LSG / NSG mit LBP, intensive Begleitung und Berücksichtigung zahlreicher Fachgutachten, umfangreiche Bürgerbeteiligung, gewässerbegleitende Ausgleichsmaßnahmen
- Projektleiter: Dipl.-Ing. Georg Seibert, Dipl.-Ing. Gerd Borstelmann



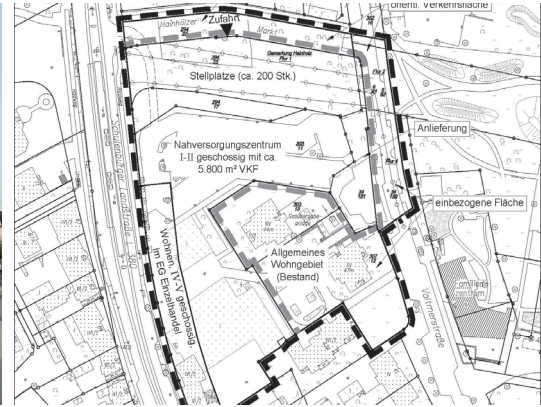
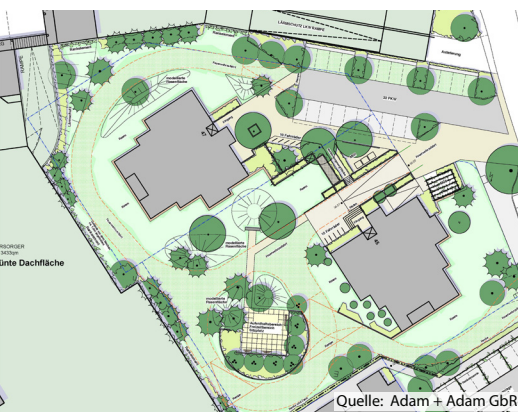
Dorfgebiet „Wolfgang-Maguerre-Allee“



- Ort: Niedersachsen, Region Hannover, Stadt Springe
- Auftrag: **Änderung Flächennutzungsplan / Aufstellung Bebauungsplan zur städtebaulichen Entwicklung eines Dorfgebietes**
- Auftraggeber: Stadt Springe, diverse Eigentümer
- Projektgebiet: ca. 5 ha
- Zeitraum: 2013 - 2016
- Leistungen: Verfahrensbegleitung (Bekanntmachungen, Abwägungen etc.), Begründung, Umweltbericht, Kartierung, Gutachtenkoordination
- Besonderes: Planung im Bestand zur weiteren Entwicklung von landwirtschaftlichen Hofstellen zu Wohnen, Freizeitpferdehaltung, Kleingewerbe, zur Integration einer KITA, Sicherung der Durchgrünung, Prüfung zulässige Bebauung, Entwicklung naturschutzfachlicher Ausgleichskonzeption, intensive Abstimmungen mit betroffenen Grundeigentümern
- Projektleiter: Dipl.-Ing. Gerd Borstelmann



Wohnen / Einzelhandel „Hainhölzer Markt Süd“



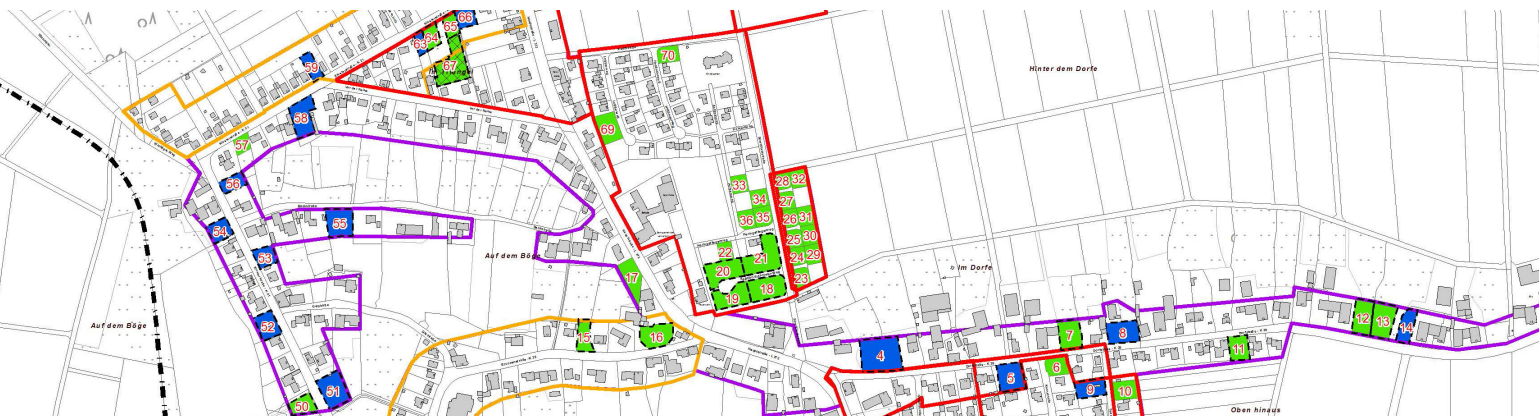
- Ort: Niedersachsen, Stadt Hannover, Stadtteil Hainholz
- Auftrag: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan zum Abriss von alten Einzelhandelsgebäuden und Neubau eines Nahversorgungszentrums mit Wohnnutzungen unter Einbeziehung einer innerstädtischen Brache**
- Auftraggeber: Landeshauptstadt Hannover, Rahlfs Immobilien GmbH
- Projektgebiet: ca. 2,5 ha
- Zeitraum: seit 2013
- Leistungen: Vorhaben- und Erschließungsplan, Begründung, Vorhabenbeschreibung, Verfahrensbegleitung (Zeitplanung, Abwägungen, Durchführungsvertrag), artenschutzrechtlicher Beitrag, Gutachtenkoordination
- Besonderes: Leuchtturmprojekt im Stadtteil (Sanierungsgebiet), intensive Abstimmung mit div. Fachbereichen von Stadt und Region, Verschattungsproblematik, Umfeld-/Freiraumaufwertung, Lösung Stellplatzbedarf, Bodenbelastungen, detaillierte Abstimmung der Gebäude- und Freianlagengestaltung
- Projektleiter: Dipl.-Ing. Gerd Borstelmann



Bauflächenkataster Niedernwöhren



- Ort: Niedersachsen, Landkreis Schaumburg, Samtgemeinde Niedernwöhren, Gemeinde Niedernwöhren
- Auftrag: **Erstellen eines Bauflächenkatasters: Ermittlung von Potenzialflächen für die Innenentwicklung**
- Auftraggeber: Gemeinde Niedernwöhren
- Projektgebiet: ca. 11,1 km²
- Zeitraum: 2014
- Leistungen: Erfassung des bestehenden Bauplanungsrechts, Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, Ermittlung unbebauter Flächen, Überprüfung und Dokumentation vor Ort
- Besonderes: Entscheidungsgrundlage für die Standortwahl in der Bauleitplanung, Ermittlung von über 90 potenziellen Bauflächen, Schaffung einer Bewertungsgrundlage für § 1 a Abs. 2 BauGB (Verringerung der Flächeninanspruchnahme)
- Projektleiter: Dipl.-Ing. Georg Seibert







LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald

Landschaftsarchitekten, Stadtplaner und Ingenieure

Gut Helpensen 5, 31787 Hameln • Tel: 0 51 51 / 67 46 4 • www.luckwald.de • mail@luckwald.de