

B e g r ü n d u n g (§2 Abs. 6, Satz 1 BBauG)  
zum Bebauungsplan Nr. 16

1. Änderung vom 21. März 1977

Stadt Rinteln, Baugebiet "Alte Todenmanner Straße"

=====

1.) Allgemeine Begründung

In Rinteln besteht besonderer Bedarf an Grundstücken, auf denen freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden können.

Da die im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 16 entlang des Südrandes im "Reinen Wohngebiet" vorgesehenen 33 Reihenhäuser bis heute nicht realisiert werden konnten, beschloß der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 29.4.1975 eine erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit dem Ziel vorzunehmen, innerhalb des Geltungsbereiches nunmehr 18 Einfamilienhäuser und 1 Doppelhaus errichten zu können.

Bei dieser Gelegenheit soll das rund 100 m nördlich vom Betonwerk Weser ( in dem Betonwaben-Fenster hergestellt werden) gelegene Gebiet, infolge seiner Lage zwischen der in Norden mittlerweile entstandenen Bebauung und der im Süden verhältnismäßig steil, um ca 10 m abfallenden Geländeböschung, als Kleinsiedlungsgebiet, in dem auch die Haltung von Kleintieren möglich ist, genutzt werden.

Das rd. 100 m südlich des Plan-Änderungsbereiches gelegene Betonwerk Weser würde im Hinblick auf die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, trotz seiner beträchtlich tieferen Lage im Gelände und trotz der Tatsache, daß auch künftig nur tagsüber produziert werden wird, die Beibehaltung eines "Reinen Wohngebietes" nicht mehr gestatten.

Für die durch die Planänderung bezweckte Umstufung in ein Kleinsiedlungsgebiet gelten Immissionsrichtwerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A).

Der Technische Überwachungsverein gibt in seinem Gutachten vom 15.2.1977 zu erkennen, daß für das in Frage kommende Gebiet, in dem vorwiegend Wohnungen untergebracht werden sollen, ein Tagesbeurteilungspegel von 54 dB(A) festgestellt wurde.

Da diese Zahl unterhalb der Richtgrenze liegt und im übrigen feststeht, daß in dem Betonwerk Weser keine Nachtarbeit betrieben wird, dürfte die beabsichtigte Umstufung, wie das auch im Gutachten des TÜV zum Ausdruck kommt, vertretbar sein, zumal eine bauliche Erweiterung des Betonwerkes in nördlicher Richtung wegen der vorhandenen Grundstücksgrenze, unmittelbar neben dem für die innerörtliche Verbindungsstraße freizuhaltenden Bereich und wegen des nach Norden steil ansteigenden Geländes, ohnehin nicht in Frage kommen kann.

Die Grenze des Planänderungsbereiches ist im Westen, Süden und Osten identisch mit der Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 16. Im Norden verläuft sie auf dem Grenzweg (Flurstück 47/102), schließt einen Teil der ehemaligen Garagenparzelle (47/128 und 47/129) ein, verläuft weiter südlich des Flurstückes 47/82 bis an den Spielplatz und geht dort in die Grenze des Bebauungsplanes Nr. 16 über.

Die Darstellung des augenblicklich in Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplanentwurfes wird auf die Bebauungsplanänderung abgestimmt.

2.) Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht folgendes vor:  
 WS = "Kleinsiedlungsgebiet" gemäß § 2 BauNVO  
 1-geschossig  
 offene Bauweise  
 Grundflächenzahl 0,2  
 Geschoßflächenzahl 0,3

3.) Städtebauliche Werte

|  |               |                  |
|--|---------------|------------------|
| a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von                  |               | 2.0503 ha        |
| (Bruttobauland)  |               | <hr/>            |
| b) Grünflächen   |               | 0.5185 ha        |
|  |               | <hr/>            |
| c) Erschließungsflächen                                      |               |                  |
| Straßen und Wege   | 2.352 qm      |                  |
| Parkflächen  | <u>162 qm</u> | 0.2514 ha        |
|  |               | <hr/>            |
| d) Erschließungsflächen betragen 16 %<br>des Bruttobaulandes |               |                  |
| Das Nettobauland beträgt mithin                              |               | <u>1.2804 ha</u> |

## e) Besiedlungsdichte:

|  |       |
|--|-------|
| Geplant sind : 18 freistehende Einfamilienhäuser | 18 WE |
| 1 Doppelhaus (je 1 WE)                           | 2 WE  |
| insgesamt:                                       | 20 WE |

20 WE x 3,5 = 70 Personen  
 = 54 Personen je ha Nettobauwand

Die gesamten zulässigen Geschosshöhen betragen:

0,3 x 12.804 = 3.841,0 m<sup>2</sup> zulässige Geschosshöhe.

## Spielplätze

An der Westgrenze des Planbereiches wurde ein Spielplatz mit einer Größe von 519 m<sup>2</sup> für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 ausgewiesen.

Auf Grund des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze muss die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder mindestens 300 m<sup>2</sup> groß sein und mindestens 2 % der zulässigen Geschosshöhen im Spielplatzbereich betragen.

Die zulässige Geschosshöhe im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16, der den Bereich der 1. Änderung einschliesst, beträgt 18.700 m<sup>2</sup>.  
 2 % davon = 374 m<sup>2</sup> 518 m<sup>2</sup> ausgewiesene Spielplatzfläche.

Auf die Anlage von Spielplätzen für Kleinkinder wird wegen der Bebauung des Planbereiches mit Einfamilienhäusern verzichtet, weil den Kleinkindern auf den einzelnen Grundstücken genügend Spiel- und Bewegungsfläche zur Verfügung gestellt werden kann.

## 4.) Verkehrliche Erschliessung

Der Anschluss des Plangebietes erfolgt von der Alten Todemanners Straße über den Grenzweg.

Die innere Erschliessung des Baugebietes ist durch Stichstraßen mit Wendeplätzen vorgesehen.

Die Planstraßen B und C werden durch Verbindungswege an den südlich verlaufenden Fußweg angeschlossen.

Parkflächen für den ruhenden Verkehr sind in Längsaufstellung am Grenzweg eingeplant.

Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge wurden auf den einzelnen Grundstücken angeordnet.

## 5.) Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Stadt Rinteln ist an die Stadtwerke angeschlossen und wird von dort mit Trink- und Brauchwasser beliefert.

Die Abwässer werden von einer im Ort befindlichen Schmutz- Kanalisation aufgenommen. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt in Stichleitungen an den vorhandenen Vorfluter.

6.) Stromversorgung

Blatt -4-

Eltstrom wird durch Anschluss an das in der Stadt liegende Eltnetz der

Elektrizitätswerk Wesertal GmbH, Hauptverwaltung Hameln, geliefert.

7.) Kosten der Durchführung der Erschliessung

Im Planbereich sind nicht ausgebaute Straßen mit einer Gesamtfläche von 2.514 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Bei Annahme eines Durchschnittssatzes für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung und die Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von DM 255.300,--

Nach den Bestimmungen des BBauG (§§ 128 und 129) trägt die Stadt mindestens 10 % von dem Erschliessungsaufwand.

8.) Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen und Wege die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen.

Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt gemäss §§ 45 ff, 80 und 85 ff des BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Diese Begründung hat mit Bebauungsentwurf u. Ortsübersichtsplan gem. § 2 (6) BBauG vom 13. April bis einschließlich 13. Mai 1977 öffentlich ausgelegen.

20. 5. 76

Rinteln, den . 21.3.77 . . . . .

17.5.77



.....  
Bürgermeister

.....  
Stadtdirektor

Begründung (§ 9 Abs. 6 Satz 1 BBauG)  
zum Bebauungsplan Nr. 16 1. Änderung vom  
21. 3. 1977 Stadt Rinteln, Baugebiet "Alte  
Todenmanner Straße" unter Bezugnahme auf die  
Begründung des Entwurfes (§ 2 Abs. 6 Satz 1 BBauG)  
vom 21. 3. 1977

---

Nachdem das Verfahren hinsichtlich der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 16 - 1. Änderung - nichts besonderes erbracht hat, und das Abwägungsmaterial laut § 1 Abs. 4 Satz 2 BBauG im wesentlichen mit der Begründung des Entwurfes übereinstimmt, wird die Begründung des Entwurfes generell als Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird folgende Entscheidung getroffen:

1. Zur Stellungnahme des Landkreises Grafschaft Schaumburg vom 29. Okt. 1975:

Die in Ihrer Stellungnahme enthaltene Empfehlung zur Aufteilung des Grenzweges geht offensichtlich von falschen Voraussetzungen aus.

Der Grenzweg hat keineswegs den Charakter einer Sammelstraße. Er ist ca. 200 m lang und hat eine Gesamtbreite von 10 m. Die mit rd. 120 m nördlich an den Plangeltungsbereich grenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche soll darüberhinaus mit einem 2 m breiten Bürgersteig südlich der festgesetzten öffentlichen Parkplätze ausgestattet werden. Diese Aufteilung dürfte dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen vollauf Rechnung tragen.

Die mit jeweils 5,50 m Gesamtbreite im Plan festgesetzten Stichstraßen A, B und C können nach der RAST-E als Anliegerwege von durchschnittlich 40 m Länge in ganzer Breite, d.h. ohne Bürgersteig bzw. Schrammbord, befestigt werden. Die am Ende dieser Anliegerwege festgesetzten Wendeplätze sind ausschließlich für die Benutzung durch die Anlieger mit Personenkraftwagen vorgesehen und dürften diesem Zweck auch genügen.

Durch verkehrsregelnde Maßnahmen wird dafür gesorgt werden, daß die Stichstraßen A bis C von parkenden Fahrzeugen freibleiben. Öffentliche Parkplätze sind in genügender Anzahl südlich des Grenzweges festgesetzt worden.

Damit eine Beeinträchtigung des Sichtdreieckes an der Einmündung des Grenzweges in die Alte Todenmanner Straße nicht erfolgt, sollen die Garagengebäude so weit nach Westen versetzt werden, daß die Möglichkeit zum Abstellen eines Pkw außerhalb des Sichtdreieckes verbleibt. Auf diese Weise ist eine Änderung im Bereich der Planstraße A, die ohnehin wirtschaftliche Aufwendungen mit sich bringen würde, unnötig.

Stellplätze und Garagen sind im Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplanes in ausreichender Zahl festgesetzt worden. Die im Gutachten erwähnten Gesichtspunkte beziehen sich auf einen Bereich außerhalb des Plangebietes. Eine Bebauung der überbaubaren Grundstücksfläche im bisher gültigen Bebauungsplan, der hierfür im übrigen die geschlossene Bauweise vorsah, ließ sich nicht realisieren, weil nach der Neuaufteilung des Plangebietes die Erschließung nur unter der Voraussetzung der Herstellung der Planstraßen A bis C als gesichert angesehen werden konnte.

Vor öffentlicher Auslegung ist die Grundflächenzahl mit 0,2 und die Geschößflächenzahl mit 0,3 festgesetzt worden.

Die zeichnerische Darstellung der südlichen Plangebietsgrenze deckt sich im Entwurf nicht mit den Flurstücksgrenzen. Dieser Mangel wurde vom Katasteramt anlässlich der Herstellung der Planunterlage behoben.

Die entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches festgesetzte Grünfläche ist vor der öffentlichen Auslegung mit einer entsprechenden Signatur versehen worden.

In der Planzeichenerklärung ist in Zeile 4 "BBauG" in "BauNVO" geändert worden.

Der am Südwestende des Grenzweges festgesetzte Wendeplatz wird entsprechend den Richtlinien zur Aufstellung von Bauleitplänen mit einem für Lkw geeigneten Wendekreis von 18 m festgesetzt.

2. Zur Stellungnahme des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Hannover vom 25. Aug. 1975:

Bei der Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 muß berücksichtigt werden, daß die Grundstückseigentümer im bisherigen Plangeltungsbereich aufgrund der rechtsverbindlichen Planfassung, an deren Zustandekommen Sie gem. § 2 Abs. 5 BBauG mitgewirkt haben, ein Anrecht auf Herstellung von Wohnungen besitzen.

Die Stadt kann es sich nicht leisten, evtl. Regreßforderungen in Kauf zu nehmen.

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung vom reinen Wohngebiet (Reihenhäuser in geschlossener Bauweise) in ein Kleinsiedlungsgebiet läßt im übrigen erwarten, daß die vom Werk der Firma Weser Bauelemente ausgehenden Geräuschbelästigungen nicht in dem früher möglichen Maß zur Auswirkung kommen.

Im übrigen beträgt die Entfernung zwischen der Nordwand der Produktionsstätte und der Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche nicht 50 sondern rd. 80 m im Westen und rd. 100 m im Osten.

3. Zu den Bedenken und Anregungen der Weser Bauelemente GmbH vom 4. Juni 1976, von denen auf die unvermeidbare Belästigung der Betriebsumgebung durch Lärm hingewiesen wird. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16 setzt für den Bereich der 1. Änderung reines Wohngebiet in geschlossener Bauweise fest.

Gegen diese Festsetzungen wurde während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 16 von Seiten der Weser Bauelemente Werk GmbH keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung vom reinen Wohngebiet in ein Kleinsiedlungsgebiet läßt erwarten, daß die möglicherweise vom ~~Arbeitsablauf~~ der Firma ausgehenden Geräuschbelästigungen nicht in dem früher möglichen Maß zur Auswirkung kommen.

Im übrigen beträgt die Entfernung zwischen der Produktionsstätte und der Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche rd. 80 m im Westen und ca. 100 m im Osten.

Die Forderungen der Träger öffentlicher Belange haben entsprechend dieser Entscheidung ihre Berücksichtigung in den zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gefunden.

Rinteln, am 13. Juni 1977

Beschlossen vom Rat der Stadt Rinteln  
in seiner Sitzung am 13. Juni 1977

Rinteln, am 21. Juni 1977

Der Stadtdirektor



*[Handwritten signature]*