

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 27 a
vom 21. März 1977, gem. § 2 Abs. 6, Satz 1 BBauG
Stadt Rinteln, Baugebiet "Schulzentrum"

=====

1.) Allgemeine Begründung

Wegen fehlender besonderer Festsetzungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen nördlich der Friedrich-Wilhelm-Ande-Straße wurde der Bebauungsplan Nr. 27 "Schulzentrum" am 21. März 1973 ohne den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 a genehmigt, so daß die Flurstücke 65/13, 65/51 und 65/49 zunächst noch als zum Außenbereich gehörig anzusehen sind.

Nachdem die Stadt zur Erreichung einer im öffentlichen Interesse liegenden beiderseitigen baulichen Nutzung der mittlerweile mit allen Erschließungsanlagen ausgestatteten Friedrich-Wilhelm-Ande-Straße mit den Wasserwirtschaftsbehörden und dem Dezernat 214 der Regierung ein diesbezügliches Einvernehmen herstellte, wurde die Genehmigung unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt, daß sich beim Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 27 a, insbesondere in hochwasserbehördlicher Hinsicht, keine entgegenstehenden Gesichtspunkte ergeben würden.

Im Einklang mit dem z.Zt. in Arbeit befindlichen Flächennutzungsplan bleiben die Flurstücke 94/2, 65/13 und 143/65 als Flutmulde von der verbindlichen Bauleitplanung ausgeschlossen.

Andererseits erscheint es aus den vorgenannten Gesichtspunkten sinnvoll, zu einem späteren Zeitpunkt die für das Grundstück 65/51 vorgenommene Bauflächenfestsetzung entlang der Friedrich-Wilhelm-Ande-Straße mit der durch den Bebauungsplan Nr. 27 auf dem Flurstück 66/29 festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zu verbinden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 a gem. § 8 (2) BBauG vor dem Flächennutzungsplan ist notwendig, weil einerseits das Verfahren für diesen, zum Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 27 gehörigen Teilbereich aus technischen und vertraglichen Gründen der Erschließung zuendegeführt werden muß und andererseits, wegen des zu befürchtenden Verfalls der Mittel bei den inzwischen genehmigten Bauvorhaben.

Unter Zugrundelegung der Darstellung im Flächennutzungsplan, die von der umgebenden Bausubstanz ausgeht, wird der am Südrande der vorhandenen Flutmulde bzw. in der Nähe des vorhandenen Schulzentrums gelegene Bereich als allgemeines Wohngebiet eingegliedert.

In Anbetracht der besonderen Lagesituation ist die minimal zweigeschossige und maximal dreigeschossige offene Bauweise als zweckentsprechend zu betrachten.

Die durch den Bebauungsplan Nr. 27 für das im Südwesten des Geltungsbereiches liegende Flurstück 65/49 getroffene Festsetzung (Grünfläche/Spielplatz) verliert mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 27 a ihre Rechtswirksamkeit.

Der Plangeltungsbereich liegt im übrigen unmittelbar südlich an den Stadtkern angrenzend, so daß die Versorgung mit den Dingen des täglichen Bedarfs durch die in der Stadt vorhandenen Einrichtungen gesichert erscheint.

Beeinträchtigungen aus der Nachbarschaft sind für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Ins Gewicht fallende Gelände-Höhenunterschiede existieren nicht, so daß die geplante Bebauung nach Unterteilung des Flurstückes 65/51 anhand des Bebauungsentwurfes erfolgen kann. Dabei ist zum Ausgleich der entlang der Straße beabsichtigten Geländeplanierung am Nordrand des Geltungsbereiches ein 10,00 m breiter Streifen mit 3 %igem Längsgefälle (entsprechend der wasserbehördlichen Genehmigung vom 16.9.1975) als Flutmulde auszubilden und für einen jederzeitigen Hochwasserabfluß völlig freizuhalten.

2.) Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch den Bebauungsplan Nr. 27 a wird unter Rücksichtnahme auf den vorhandenen bzw. umgebenden Baubestand festgesetzt:

- WA = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 o = offene Bauweise
 0,4 = Grundflächenzahl
 (0,8) = Geschoßflächenzahl für II- geschossige Bauweise
 (1,0) = Geschoßflächenzahl für III- geschossige Bauweise

3.) Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet umfaßt netto = 0,5610 ha

b) Bebauungsdichte

geplant sind 6 zweigesch. Doppelhäuser = 12 WE

und 1 zweigesch. Einzelhaus = 2 WE

also

14 WE x 1.D. 3 Personen = 42 Person

Die insgesamt zulässigen Geschoßflächen betragen unter Beachtung der zur Ausführung vorgesehenen zweigeschossigen Bauweise

$(0,8) \times 5,610 \text{ qm} = 4.488 \text{ qm}$

Spielplatz

Der mit rd. 2.500 qm Größe östlich angrenzende Spielplatz entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 (einschließlich Nr. 27 a) den Vorschriften des NSpPG.

Auf die Anlage von besonderen Spielplätzen für Kleinkinder kann wegen der Doppelhaus-Nutzung der Grundstücke verzichtet werden, da auf den Neubauf Flächen genügend Spiel- und Bewegungsfläche zur Verfügung stehen wird.

4.) Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die bereits ausgebauten Friedrich-Wilhelm-Ande-Straße.

Aus Gründen der innerörtlichen Verkehrssicherheit sind an der Einmündung der Friedrich-Wilhelm-Ande-Str. in die Bundesstraße 238 Sichtdreiecke freizuhalten.

Inzwischen regelt an dieser Stelle auch eine Ampelanlage den Verkehrsfluß, so daß gegen die Errichtung von Garagen und gegen die Anlage von Einstellplätzen auf den jeweiligen Grundstücken kaum noch Bedenken zu erheben sein werden.

5.) Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Durch Anschluß an die in der Stadt vorhandenen zentralen Wasserversorgungsleitungen ist die Wasserversorgung als gesichert anzusehen.

Das anfallende Abwasser gelangt durch die vorhandene Kanalisation in die Kläranlage.

Das Oberflächenwasser fließt durch entsprechende Regenwasserabflußleitungen in den nächsten Vorfluter.

6.) Versorgung mit elektrischer Energie

Das Elt.-Werk Wesertal gewährleistet die Elt.-Versorgung aus dem vorhandenen Ortsnetz.

7.) Kosten der Durchführung der Erschließung

Erschließungskosten, die die für den Bebauungsplan Nr. 27 ermittelten Aufwendungen übersteigen, fallen nicht an, so daß der Stadt Rinteln für die Ausführung der städtebaulichen Maßnahmen keine weiteren Kostenteile erwachsen.

8.) Bodenordnende Maßnahmen

Die im öffentlichen Interesse benötigten Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt.

Hier sind anhand des Bebauungsentwurfes lediglich noch Unterteilungen des Flurstücks 65/51 vorzunehmen.

Rinteln, am 21. März 1977

HANS BUNDTZEN

ARCHITEKT BDA

326 RINTELN

WILHELM-BUSCH-WEG 2

Diese Begründung hat mit Bebauungsentwurf und Ortsübersichtsplan gem. § 2 (6) BBauG

vom 13. April 1977 bis einschließlich 13. Mai 1977 öffentlich ausgelegt.

Stadt Rinteln, am

1977

Der Stadtdirektor: