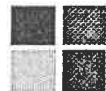


STADT RINTELN



Begründung -Teil C- zum Bebauungsplan Nr. 60 - Pfennigsieck - Entwurf 20.02.1998

Übersichtsplan M. 1: 10000



planQUADRAT

Deliusstrasse 5, 32457 Porta Westfalica Tel. 05722-25106

Inhaltsverzeichnis

Verfahrensübersicht:	3
Räumlicher Geltungsbereich	3
Städtebauliche Zielsetzung zur Satzung über den Bebauungsplan	4
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse	5
Örtliche Bauvorschriften sowie Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	7
Belange des Immissionsschutzes	9
Belange des Verkehrs	11
Erschließung der Baugrundstücke	16
Grünordnerische Maßnahmen	18
Ersatzmaßnahmen	20
Altlasten	22
Ergebnis der Abwägung aus dem Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	22
Ergebnis der Abwägung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.12.1997	30

Angaben der Rechtsgrundlage

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189),

das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622),

die Niedersächsische Gemeindeordnung vom 22.06.1982 (NDS.GVBL.S. 229)

die Niedersächsische Bauordnung vom 23.07.1973 (NDS.GVBL.S. 259),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.04.1986 (NDS.GVBL.S. 103)

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterung- und Wohnbaulandgesetz (WG) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verfahrensübersicht:

28.02.1996 Beschluß des Verwaltungsausschusses zur Aufstellung
des Bebauungsplanes Nr. 60 - Pfennigsieck -

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 "Pfennigsieck" liegt in der Gemarkung Rinteln, Flur 1 und wird begrenzt durch:

Im Norden durch die südliche Grenze der L 441, Mindener Straße

Im Osten durch die Westgrenze der Grabenparzelle Flurstück 96/5

Im Süden durch die nördliche Grenze der Wegeparzelle
Flurstück 83/2

Im Westen durch die Westgrenze des Flurstückes 38/15, im weiteren Verlauf der westlichen Grenze des Geltungsbereiches durch die Nordgrenze des Hohlbeinweges und die Westgrenze der Ernst-Weltner-Straße sowie die Ostgrenze des Flurstückes 25/11tlw.

Diese Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich und sind im Bebauungsplan verbindlich dargestellt.

Der Geltungsbereich ist auf dem Vorblatt im Maßstab 1: 10.000 ersichtlich.

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

Städtebauliche Zielsetzung zur Satzung über den Bebauungsplan

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet für die Errichtung von ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden zu schaffen. Größere im Zusammenhang bebaubare Grundstücksflächen stehen im Stadtgebiet Rinteln derzeit nur nicht zur Verfügung. Die Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken in Rinteln ist groß. Die Planung dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes.

Verkehrskonzept

geringer Verkehrsflächenanteil, kurze Wege, geringe Versiegelung, Verkehrsberuhigung, Fuß- und Radwege als Netzelemente, Verkehrsanlagengestaltung,

Grünkonzept

Schaffung von Gartenbiotopen als Rückzugsbereiche, geringe Versiegelung durch Einsatz von wasserdurchlässigen Pflasterungen, standortgerechte Pflanzungen, grüne Einfriedigungen wie Hecken und begrünte Holzzäune

Energiekonzept

Konsequente Reduzierung des Wärmebedarfs bei der Bauweise durch Berücksichtigung der Stellung der Gebäude, Anordnung der Fenster, Dämmung, Wärmerückgewinnung, passive Solarenergienutzung, usw.

Wasserkonzept

Reduzierung des Wasserverbrauches durch Regenwassernutzung,

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln ist die Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt. Die Geschossflächen sind mit 0,3 bis 0,7 vorgegeben. Innerhalb des Plangebietes ist in Nord-Süd und Ost-West-Richtung eine Grünflächendarstellung mit Fußwegeverbindungen vorgesehen. Die Hauptgrünverbindung in Nord-Süd-Richtung wird an der Ostgrenze des Plangebietes angeordnet. Dieses ergibt sich aus der Notwendigkeit an der Ostseite einen neuen offenen Graben anzulegen, der mit einem vorhandenen Grünstreifen und einer weiteren neu festzusetzenden Grünfläche in das neue Baugebiet integriert wird. Aufgrund der Topographie ist der Grabenverlauf nur an dieser Stelle möglich. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB ist dadurch gegeben.

Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bedarfsgerechte unterschiedliche Wohnformen mit freistehenden Einfamilienwohnhäusern und Doppelwohnhäusern sowie Hausgruppen (z.B. Reihenhäuser) in ein- und zweigeschossiger offener Bauweise geschaffen werden. Südlich der Mindener Straße sowie im Nordosten des Plangebietes sind Wohngebäude in zweigeschossiger Bauweise zulässig mit maximal 6 Wohneinheiten zulässig. In diesem Bereich sind neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen zulässig. In Anlehnung an die östlich, außerhalb des Plangebietes befindliche verdichtete Wohnbebauung mit 8-

geschossigen Wohngebäuden ist hier aus städtebaulichen Gründen eine verdichtete Bebauung gewünscht.

Für das übrige Plangebiet ist eine eingeschossiger Bauweise vorgesehen mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die Beschränkung der Wohneinheiten dient dem Ziel auch unter Berücksichtigung der nachweisbaren Stellplätze nicht übermäßig große Wohngebäude zuzulassen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen umliegenden Bebauung wird hier eine Beschränkung der Trauf- und Gebäudehöhen, sowie Sockelhöhen, bezogen auf die Höhen des natürlichen Geländes, festgesetzt. die Sockelhöhen, das ist die Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses, wird für die 1geschossigen Bereiche auf max. 1,0 m Höhe und für die 2geschossigen Bereiche auf max. 0,5 m Höhe begrenzt. Diese Festsetzung erfolgt, um für die zulässigen Traufhöhen im Bezug auf das natürliche Gelände keine zu hohen Baukörper entstehen zu lassen. Der überschüssige, durch Bodenaushub anfallende Boden kann auf dem Grundstück einplaniert werden. Entsprechend dem allgemeinen Interesse am Umweltschutz können die Gebäude so ausgerichtet werden, daß eine passive oder aktive Sonnenenergienutzung möglich ist. Durch die vorgesehene Bebauung sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt werden.

Auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. In dem allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Mit dem Ausschluß der vorgenannten Betriebe und Anlagen soll eine erhöhte Wohnruhe erreicht werden. Insbesondere dadurch, daß ein erhöhtes Pkw-Verkehrsaufkommen, daß diese Nutzungsarten verursachen nicht entsteht.

Die Grundflächenzahlen sind entsprechend der Planzeichnung mit 0,3 und 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzungen sind so getroffen, daß sich die vorgesehene zulässige Bebauung auf Grundstücksgrößen von ca. 300 m² für Reihenhäuser, 400 m² für Doppelwohnhäuser und 500 m², 700 m² bis ca. 1000 m² für freistehende Wohngebäude realisieren lassen. Wegen der teilweise kleinen

Grundstücke und zur Vermeidung von Gerüchen und Lärm wird Kleintierhaltung ausgeschlossen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes in der Stadt Rinteln. Größere im Zusammenhang bebaubare Grundstücksflächen stehen in der Rinteln derzeit nicht zur Verfügung. Als Grund für die große Nachfrage an bebaubaren Grundstücken ist neben der günstigen Lage des Baugebietes im näheren Stadtbereich auch die gute Infrastruktur. Das Arbeitsplatzangebot in Rinteln zeichnet sich durch hohe Vielfalt und breite Streuung aus. Da auch zahlreiche Arbeitsplätze, die eine höhere Qualifikation der Beschäftigten erfordern vorhanden sind, können die Strukturen als günstig bezeichnet werden. Wegen der guten Verkehrsanbindung zum näheren und weiteren Umland stehen den Neubürgern auch gute Beschäftigungsmöglichkeiten in geringer Pendlerentfernung in den benachbarten Mittelzentren Bückeburg, Stadthagen, Hausberge (Stadt Porta Westfalica) und Minden zu Verfügung. Pendlerbeziehungen bestehen jedoch auch zu den Oberzentren Bielefeld und Hannover.

Örtliche Bauvorschriften sowie Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Vorgärten

Die nach den textlichen Festsetzungen getroffenen Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind notwendig um die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs zu gewährleisten. Weiterhin dient die Vorgartenfläche dem Ziel, diese als erweiterten Straßenraum erlebbar zu machen und durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen auch das Orts- und Landschaftsbild zu verbessern.

Dachgestaltung, Dachneigung, Dachform

Festgesetzt sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 42°. Ausnahmsweise kann eine geringere Dachneigung als 30° zugelassen werden, wenn Grasdächer ausgeführt werden. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 15° bis 35° zulässig. Die Vielzahl der Hausformen der modernen Architektur der 90er Jahre wird dadurch ermöglicht. Die Zulässigkeit von Grasdächern ist aus ökologischer Sicht sinnvoll dadurch, daß begrünte Dächer

zum einen eine ökologische Aufwertung des Plangebietes bewirken und zum anderen eine Grünbedachung sich auf das vorgesehene Grünkonzept begünstigend auswirkt. In Anpassung der zulässigen Dachneigungen für die Hauptgebäude sind für die Garagen Mindestdachneigungen von 15° festgesetzt. Die Festsetzungen zu den Dachaufbauten sind erforderlich um Dachverunstaltungen durch Überfrachtungen oder Seitenlastigkeit zu vermeiden. Räume hinter den Giebeln werden ohnehin durch diese belichtet und belüftet, sodaß nur für die Mittelräume Dachaufbauten erforderlich werden können.

Für den Bereich um die Planstraße D, im Südosten des Plangebietes wird abweichend von dem übrigen Plangebiet die Dachneigung von 20° bis 35° festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches soll eine einheitliche Gebäudekubatur mit individueller Gestaltung unter energetischen Gesichtspunkten erreicht werden. Um für die 2geschossige Bebauung innerhalb des Plangebietes eine einheitliche Traufhöhe zu erhalten, wird aufgrund der Anregung des Ortsrates die Traufhöhe mit 6,50 m festgesetzt.

Für Hausgruppen (Reihenhäuser) wird die Dachneigung auf 20° bis 35° reduziert festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, damit die Reihenhäuser unter dem Aspekt der kostengünstigen Bauweise (Dach = Decke) realisiert werden können.

Dacheindeckung und -farbe

Zulässig sind Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betonsteinpfannen. Das vorgenannte Material wird in rot bis rotbraun Farben vorgeschrieben. Diese Gestaltungsregelungen grenzen die Materialien und Farben der Dacheindeckung auf die für diese Region üblichen Erscheinungsformen nur unwesentlich ein und dienen somit dem Ziel das neue Baugebiet in die Landschaft und das vorhandene Ortsbild zu integrieren. Sonnenkollektoren sind zulässig um den Bauherren die Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen. Dachflächen mit weniger als 30° Neigung sind entsprechend der Festsetzung dauerhaft zu begrünen. Neben den vorgenannten Materialien fügen sich auch die zulässigen Gründächer sowohl in das neue Baugebiet als auch in das allgemeine Orts- und Landschaftsbild harmonisch ein.

Fassadenmaterial

Zulässig für Außenwandflächen sind Verblendmauerwerk der Farbtöne rot bis rotbraun sowie in den für Putz festgesetzten hellen Farbtönen, Putz pastellfarbig hell gestrichen und Holz in heller Farbgebung oder naturbelassen. Bei einer Holzfassade ist auch mit einem Anstrich in "schwedenrot" zulässig. Untergeordnete Fassadenflächen dürfen farblich gestaltet werden. Mit diesen Material- und Farbvorgaben soll im Hinblick auf die bestehende umliegende Bebauung ein positiver Beitrag zum Ortsbild erreicht werden. Aus diesem Grund sind auch Imitationen jeglicher Art (z.B. Klinker- und Fachwerkimitationen) ausgeschlossen. Metall- und Glaskonstruktionen, die für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen wie Wintergärten, Erker, Carports, Eingangsüberdachungen o.ä. zulässig sind, beeinflussen das Gesamterscheinungsbild nur unwesentlich und geben den Bauherren für die vgl. Gebäudeteile individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Werbeanlagen

Der Ausschluß der Werbeanlagen über das Maß der festgesetzten Größe, erfolgt um optische Störungen für das Wohngebiet zu vermeiden.

Einfriedigungen

Das festgesetzte Material für die Einfriedigung ist so gewählt, daß die Grundstückseigentümer eine vielfältige Auswahl für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten erhalten. Die Höhenbeschränkung von 70 cm dient der Verkehrssicherheit dadurch, daß bei Ein- und Ausfahrten vom Grundstück vom Pkw aus Fußgänger, Radfahrer und Pkws im öffentlichen Straßenraum eingesehen werden können.

Belange des Immissionsschutzes

Verkehrslärm

Zur Ermittlung der Auswirkungen des Verkehrslärmes auf das Plangebiet wurden die Geräuschemissionen auf der Mindener Straße (L441) schalltechnisch auf die Verträglichkeit mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch den TÜV Hannover untersucht. Als Grundlage für diese Untersuchung wurde die prognostizierte Verkehrsstärke für das Jahr 2010 zugrundegelegt.

Die Untersuchung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmes ergibt, daß für einen Teil der an die Mindener Straße angrenzenden Bauflächen Überschreitungen der Richtwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gegeben sind. Da diese Richtwertüberschreitungen aus der bestehenden Belastung resultieren, handelt es sich um ein in Teilbereichen vorbelastetes Gebiet. Hiervon sind die Baugrundstücke südlich der Mindener Straße in einer Tiefe von 50 m, gemessen von der Fahrbahnmitte, betroffen. Im Zuge der Planerstellung wurden auch aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles betrachtet. Diese Anlage müßte eine Höhe von ca. 5 m aufweisen. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten wird auf vgl. Anlage verzichtet, da sie dem vorhandenen Ortsbild entlang der Mindener Straße entgegensteht. Die vorhandene Bebauung entlang der Mindener Straße ist durch überwiegende Wohnbebauung in einem Abstand von ca. 5,0 m zur Straßenverkehrsfläche ortsbildprägend. Aufgrund der hohen Lagegunst dieser Flächen im Rintelner Siedlungszusammenhang und des damit berücksichtigten Leitbildes "Innen- vor Außenentwicklung" wurden deshalb in der Planung die höheren Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zugrundegelegt. Für den Bereich, in dem die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur Norm DIN 18005 in der Nachtzeit überschritten werden, sind passive Schallschutzmaßnahmen auf der Basis der Norm DIN 4109 festgesetzt. Der passive Schallschutz wird durch entsprechende Anordnung der Gebäude sichergestellt. Bis auf die der Mindener Straße abgewandten Gebäudeseiten sind für die Fensterflächen der Räume, die dem Wohnen dienen, so zu errichten, daß die erforderlichen Schalldämm-Maße der DIN 4109 = 30 dB(A) erreicht werden. Es sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu integrieren, die ein mit dem Fenster vergleichbares Dämmmaß aufweisen, um eine in der Regel durch erhöhte Schalldämmung von Fenstern ausgehende Einschränkung der Wohnqualität zu vermeiden. Es wird empfohlen, Schlafräume und Kinderzimmer der Mindener Straße abgewandt anzuordnen.

Anmerkung:

Die zu fordernden Schalldämm-Maße für die Lärmpegelbereiche III (siehe Gutachten) werden bereits durch üblicherweise aus Wärmeschutzgründen eingebaute Fenster erreicht.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des TÜV-Hannover sind auch die schalltechnischen Auswirkungen aufgrund des hinzukommenden

Verkehrsaufkommens zu den östlich und westlich angrenzenden Wohngebieten ermittelt worden.

Es wird davon ausgegangen, daß im Plangebiet ca. 100 Wohneinheiten erstellt werden. Ordnet man jeder Wohneinheit im Schnitt 1,5 Kraftfahrzeuge zu und geht davon aus, daß jedes Kraftfahrzeug das Wohngebiet im Mittel dreimal täglich verläßt und wieder anfährt, ist von insgesamt $100 \times 1,5 \times 3 \times 2 = 900$ Fahrten auszugehen. Diese angenommenen 900 Fahrzeugbewegungen werden durch vorliegenden Bebauungsplan auf die 5 angrenzenden Wohnsammelstraßen

- Adolph-von-Menzel-Straße
- Rembrandtweg
- Behringweg
- Robert-Koch-Weg
- Semmelweisweg

verteilt. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche zusätzliche Verkehrsbelastung von ca. 180 Kfz pro 24 Stunden auf die v.g. Straßen. Im Ergebnis dieser Untersuchung kommen keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte auf die angrenzenden Wohngebiete in Betracht.

Weitere Einzelheiten sind dem Schalltechnischen Gutachten des TÜV-Hannover vom 10.09.1997 zu entnehmen. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 60 der Stadt Rinteln (Pfennigsieck).

Belange des Verkehrs

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung ist als örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße die Mindener Straße als Landstraße L441 mit den an ihr angebundenen Stadtstraßen Alte-Todenmänner-Straße und Virchowstraße. An diese Äußeren Erschließungsstraßen ist das neue Wohngebiet Pfennigsieck etwa gleichmäßig im Westen über die Adolph-von-Menzelstraße Hohlbeinweg, Rembrandtweg und im Osten über Behringweg, Robert-Koch-Weg und Semmelweisweg angeschlossen.

Innere Erschließung/ruhender Verkehr

Das nordwestliche Plangebiet wird durch eine Schleifenerschließung an die Ernst-Weltner-Straße, Hohlbeinweg (Planstraße E), das südwestliche Plangebiet durch eine Schleifenerschließung über den Hohlbeinweg und Rembrandtweg (Planstraße F) an die Alte Todtenmänner Straße angebunden.

Das östliche Plangebiet wird über den Behringweg (Planstraße A), Robert-Koch-Weg (Planstraße B und C), Semmelweisweg (Planstraße D) erschlossen. Diese vgl. Straßen werden als Stichstraßen mit Wendeanlagen ausgebaut.

Das Erschließungskonzept ist so ausgelegt, daß Durchgangsverkehr zwischen dem östlichen und westlichen Plangebiet ausgeschlossen wird.

Die Baugrundstücke, die nicht unmittelbar an den geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen anliegen werden über private Stichwege mit einem Geh-Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der rückwärtigen Grundstücke versehen, erschlossen.

Sämtliche in dem Plangebiet befindliche Straßen werden verkehrsberuhigt als Spielstraße (Tempo 7 km/h) ausgebaut. In diesem verkehrsberuhigten Bereich ist die klassische Trennung von Fahrverkehr und Fußgängerkehr aufgehoben. Fußgänger und Fahrzeuge benutzen die Straße gleichberechtigt und nehmen aufeinander Rücksicht. Für Fahrzeuge gilt das Schrittempo als Höchstgeschwindigkeit. Zum Parken dürfen nur die besonders gekennzeichneten Flächen benutzt werden. Neben diesen im Bebauungsplan gekennzeichneten Parkflächen werden in der Ausbauplanung im öffentlichen Straßenraum weitere Flächen in ausreichender Zahl vorgesehen.

Fuß- und Radwegeverbindung

Die vorgesehenen Fuß- und Radwege schaffen kurze Verbindungen zu den Spielplätzen und Bushaltestellen sowie weiteren Fußwegeverbindungen innerhalb der angrenzenden Grünflächen.

Alternative Erschließung

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Pfennigsieck wurde eine weitere Erschließungsvariante mit Anbindung an die Mindener Straße L441 im Hinblick auf Realisierbarkeit untersucht. Dieses Erschließungskonzept, siehe

anliegenden Planausschnitt M. 1: 5000, hatte das Ziel, für die vorhandenen, direkt an das Plangebiet angrenzenden Straßen, Adolph-v.- Menzelstraße, Hohlbeinweg, Rembrandtweg, Beringweg, Robert-Koch-Weg und Semmelweisweg, zusätzlichen Verkehr auszuschließen.

Aus nachfolgend aufgeführten städtebaulichen und verkehrssicherheitstechnischen Aspekten, wird diese Variante nicht realisiert.

Es müßte an die Mindener Straße (L441) ein neuer Knotenpunkt entsprechend der RAS-K (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Knotenpunkte) ein aufwendiger flächenintensiver Knotenpunkt mit Aufweitungen für Rechts- und Linksabbiegespuren neu hergestellt werden. Dieser neue Knotenpunkt hätte zu der Virchowstraße einen Abstand von ca. 200 m. Nach Rücksprache mit dem SBA (Straßenbauamt Hameln) wird einer solchen Lösung entlang der freien Strecke (außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze) aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zugestimmt. Auch bei Verschiebung der Ortsdurchfahrt wird aus vorgenannten Gründen eine Zustimmung nicht erteilt.

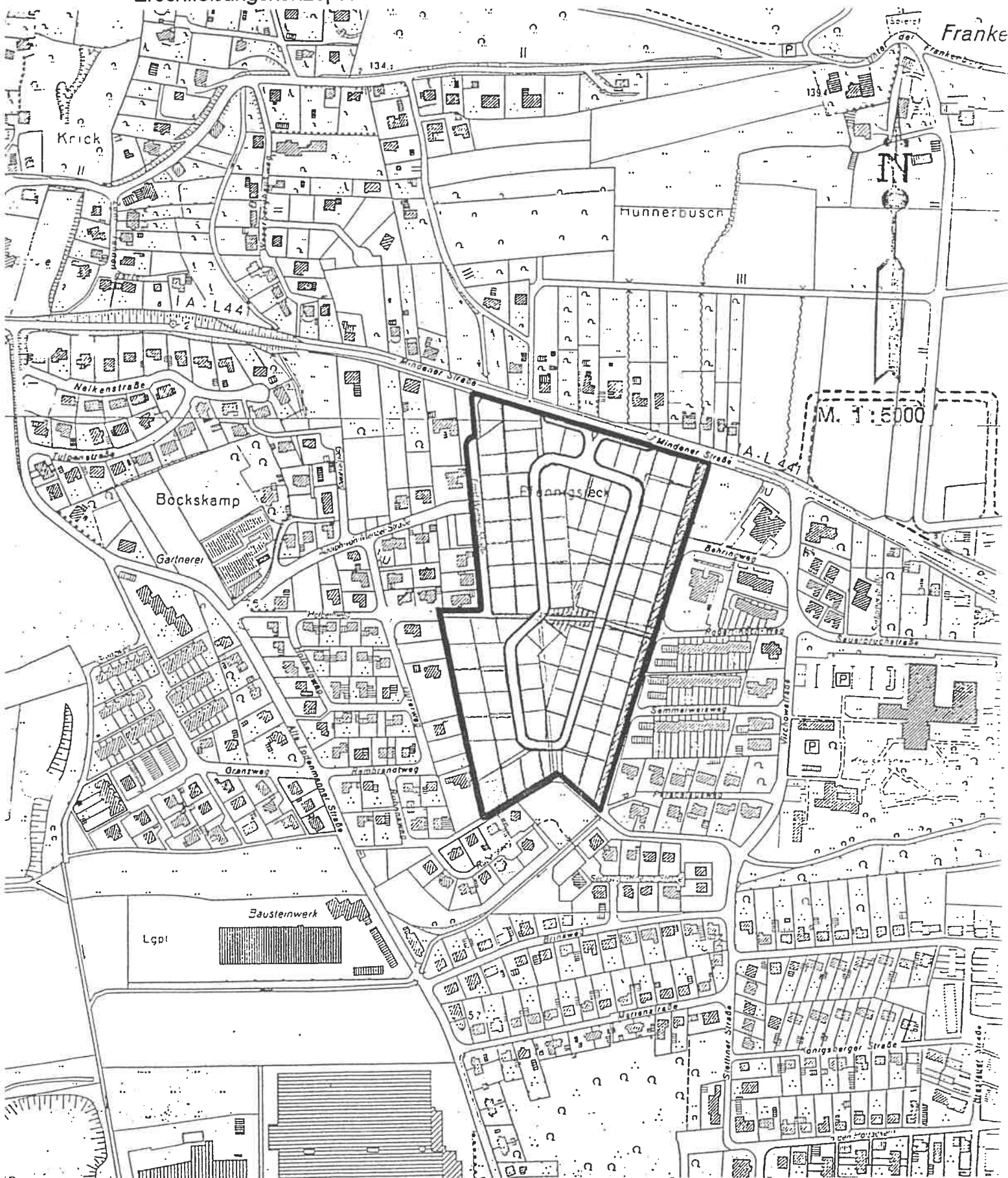
Von der Stadt Rinteln ist beabsichtigt, im Rahmen der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes neue Wohnbauflächen nördlich der Mindener Straße darzustellen. Für die Erschließung dieser erweiterten Wohngebiete ist es dann sinnvoll, eine Anbindung an den Knotenpunkt Virchowstraße/Mindener Straße als Kreuzung mit Ampelanlage zu schaffen. In diesem Zusammenhang soll dann der verkehrstechnisch ungünstige Anbindungspunkt Helene-Brehm-Weg/Mindener Straße umgestaltet werden. Durch die Ampelanlage wäre in Verkehrsspitzenzeiten ein Rückstau zu erwarten, der dann in den Anbindungsbereich Mindener Straße/Pfennigsieck hineinreichen würde und dadurch die Zu- und Abfahrt in das Plangebiet behindern würde.

Die innere Erschließung bei einer eigenständigen Anbindung an die Mindener Straße wäre aufwendiger, da der Straßenverkehrsflächenanteil größer wäre, und die, in den an das Plangebiet angrenzenden Straßen vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen könnten nicht direkt genutzt werden.

Der Investor beabsichtigt das Plangebiet von Süden her in Teilabschnitten zu erschließen. Dieses läßt sich nur durch die Planung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes realisieren. Die Planung mit den einzelnen Stich- und Schleifenerschließungen wurde so gewählt, das sich das Verkehrsaufkommen

innerhalb des Plangebietes etwa gleichmäßig auf die vorhandenen Straßen Adolph-v.-Menzel-Straße, Hohlbeinweg, Rembrandtweg, Beringweg, Robert-Koch-Weg und Semmelweisweg verteilt. Der TÜV-Hannover, der diesen zusätzlichen Verkehr in seinem Gutachten beurteilte, kommt zu dem Ergebnis, daß der durch das Wohngebiet Pfennigsieck hervorgerufene Kfz-Verkehr keine Überschreitungen der in Ansatz zu bringenden Immissionsgrenzwerte entstehen lassen wird.

Erschließungskonzept M. 1: 5.000



Erschließung der Baugrundstücke

Wasserversorgung

Zur Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird das bereits vorhandene Trinkwassernetz erweitert.

Abwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird, soweit einzelne Grundstücken nicht an vorhandene bereits erschlossene Straßen angrenzen, über einen noch herzustellenden Schmutzwasserkanal entsorgt.

Regenwasserverbleib

Im Zuge des Planverfahrens wurde durch das Ing.-Büro IGH, Hannover ein Bodengutachten zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Oberflächenwassers erstellt. Im Ergebnis dieses Gutachtens wurde festgestellt, daß eine Versickerung für den öffentlichen Straßenraum auszuschließen ist und hierfür der Bau eines Regenwasserkanals erforderlich wird.

Alle Baugrundstücke erhalten einen Regenwasserkanalanschluß. Es wird den zukünftigen Bauherren freigestellt, das Oberflächenwasser, sofern die Sickerfähigkeit durch gesondertes Bodengutachten nachgewiesen wird, auf dem eigenen Grundstück über Mulden-Rigolen-Systeme, Teiche, Sickerschächte usw. zu versickern.

Der im Osten des Plangebietes neu anzulegende Graben wird als Vorflut für das Regenwasser genutzt und mündet in das im Süden gelegene, geplante Regenrückhaltebecken. Weil die Fläche für das vorgesehene Regenrückhaltebecken außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegt, ist zwischen dem Investor und der Stadt Rinteln ein Gestattungsvertrag abzuschließen.

Zur Unterhaltung des neuen Grabens ist als Räumstreifen eine 5 m breite öffentliche Grünfläche, parallel entlang des Grabens festgesetzt. Dieser Grünstreifen kann an die anliegenden Grundstückseigentümer unter der Voraussetzung verpachtet werden, daß diese sich verpflichten, die Pflege zu übernehmen.

Müllbeseitigung

Das Plangebiet ist an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen.

Gasversorgung

Das vorhandene Gasversorgungsnetz wird um den Bereich des Plangebietes erweitert, sodaß eine Versorgung mit dieser Energie ermöglicht wird.

Elektrizitätsversorgung

Der mit dem Vorhaben erforderliche zusätzliche Strombedarf wird durch das zuständige Elektrizitätswerk bereitgestellt. Hierzu ist im Bebauungsplan innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Fläche für eine Trafostation festgesetzt. Mit der festgesetzten Eingrünung in einem Abstand von 2,0 m sollen die in unmittelbarer Umgebung von Niederspannungs-Trafostationen auftretenden magnetischen Feldstärken reduziert werden.

Telekom

Der Ausbau des Kommunikationsnetzes wird durch die Telekom durchgeführt. Hierzu ist es jedoch notwendig, den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

ÖPNV

In der Nähe des Plangebietes befinden sich Bushaltestellen. Durch diese Haltestellen ist das Gebiet optimal an das ÖPNV-Netz angebunden. Hierdurch ist sowohl die Innenstadt, wie auch die nähere Umgebung optimal erreichbar.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Nr. 1 ist zugunsten der rückwärtigen Baugrundstücke. Das GFR zwischen den Planstraßen C und D ist zugunsten eines rückwärtigen Baugrundstückes sowie für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen notwendig.

Grünordnerische Maßnahmen

Die Stadt Rinteln beabsichtigt die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 60 zum Zwecke der Wohnbebauung. Auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 8 und 8a) und des Naturschutzgesetzes des Landes Niedersachsen (§§ 7 bis 12) werden der Eingriff in die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie die ggf. erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt. Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan hat folgende Inhalte:

- Bestandsaufnahme und -bewertung
- Eingriffsermittlung
- Ermittlung des Kompensationsbedarfes (Ausgleich und Ersatz)
- Grünordnerische Maßnahmen und deren Begründung

Vegetationsbestimmte Freiräume im Siedlungsbereich werden als erlebbare Natur empfunden, unabhängig davon, ob es sich nun um eine Parkanlage, Vorgärten oder eine straßenbegleitende Allee handelt. Sie gliedern Siedlungsräume und verleihen ihnen ein charakteristisches, von den Einwohnern wiedererkennbares Bild. Sie nehmen gleichzeitig als Siedlungsraum für Tiere und Pflanzen eine Vielzahl von Funktionen für den Arten- und Biotopschutz wahr. In einem Bebauungsplan können nach § 9 BauGB vegetationsbestimmte Freiflächen festgesetzt werden:

1. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
2. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im Plangebiet sollen freiwachsende Hecken gepflanzt werden. Die Bepflanzung soll als zwei- bis dreireihige naturnahe Baum- und Strauchhecke mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen erfolgen. Die Gehölzarten sind in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation des Plangebietes ausgewählt worden.

Freiwachsende Hecken tragen als gliederndes und belebendes Element zur Bereicherung des Landschafts- und Ortsbildes bei. Sie haben daneben eine besonders hohe landschaftsökologische Bedeutung, da sie Lebensstätte für zahlreiche Tiere wie Vögel, Kleinsäuger, Schnecken, Spinnen und Insekten sind und als linienhaft ausgeprägtes Biotop Lebensräume vernetzen. Sie können somit zumindest teilweise die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichen.

Im Bereich der Planstraßen sind unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten und erforderlicher Stellplätze im Straßenraum mindestens 50 hochstämmige Bäume zu pflanzen.

Straßenbäume können als natürliches Landschaftselement zur Bereicherung des Ortsbildes beitragen. Bäume im besiedelten Bereich haben zudem eine lokalklimatische und ökologische Bedeutung. Zur Auflockerung des Straßenbildes und zum Schutz der Bäume sollen die Baumscheiben bepflanzt werden. Die Pflanzfläche der Straßenbäume soll eine Mindestgröße von 2m x 2m aufweisen. Die Baumscheibe ist mit Sträuchern bzw. Bodendeckern zu bepflanzen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen gärtnerisch angelegt werden. Um einen Mindestgehölzanteil zu gewährleisten und um ein Minimum an Lebensraumqualitäten z.B. für Insekten zu schaffen, sollen je 250 m² Grundstücksfläche, sofern nicht schon ein Pflanzgebot für Hecken existiert, mindestens 1 Obst- oder Laubbaum sowie 10 heimische Sträucher gepflanzt werden.

Um die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt zu reduzieren, sollten die Bodenoberflächen von Einfahrten und Stellplätzen auf den Privatgrundstücken so wenig wie möglich versiegelt werden. Daher sind nach Möglichkeit fugenreiche Pflaster oder andere wasserdurchlässige Befestigungen zu wählen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).

Wie schon im Flächennutzungsplan vorgesehen, wird im zentralen Bereich des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz ausgewiesen. Dieser Bereich sollte in Richtung der angrenzenden privaten Grundstücke mit Hecken bepflanzt werden. Vereinzelt sollten Solitäräume bzw. Hochstämme

angepflanzt werden. Die nähere Ausgestaltung findet im Rahmen der Ausführungsplanung statt.

Ersatzmaßnahmen

Zur externen Kompensation der innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht ausgleichbaren Eingriffe soll eine Fläche von etwa 0,28 ha im Gebiet der Stadt Rinteln durch naturschutzfachliche Maßnahmen aufgewertet werden. Die hierfür vorgesehene Fläche befindet sich in der Flur 26, Gemarkung Rinteln auf den Flurstücken 2/31 und 2/32 (siehe Plan nächste Seite).

Bestandsbeschreibung

Die Flurstücke 2/31, 2/32 und 2/34 liegen am westlichen Stadtrand von Rinteln zwischen der Weser und dem "Dokorseeweg". Sie werden, ebenso wie die westlich und östlich angrenzenden Flächen, ackerbaulich genutzt und sind weitgehend eben. Im Flurstück 2/32 verläuft eine Rohrleitung zwischen der nordwestlich liegenden Kläranlage und der Weser. Nördlich schließt in der tiefergelegenen Weseraue Grünland an, welches nur bereichsweise durch Baumweiden strukturiert ist. Entlang des nördlich gelegenen "Dokorseeweges" ist zwischen Gehweg und Fahrbahn eine Lindenbaumreihe angepflanzt, ackerseitig weisen 4 Pappeln einen Stammdurchmesser von bis zu 1,20 m auf.

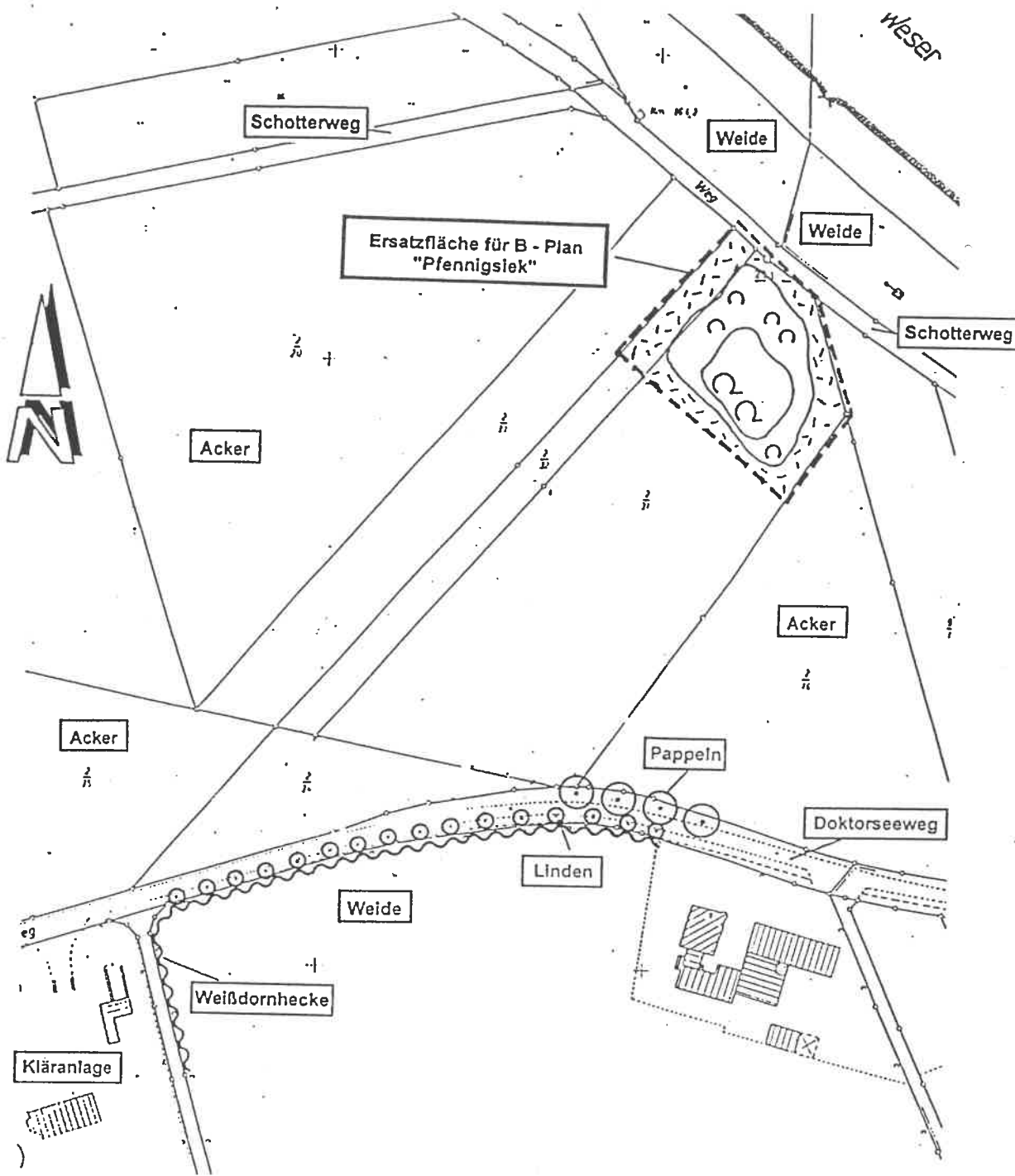
Planung






Als Ersatzmaßnahme für die Eingriffe durch den Bebauungsplan "Pfennigsieck" soll auf einer etwa 0,28 ha großen Fläche der Flurstücke 2/31 und 2/32 ein Feldgehölz aus Gehölzarten entsprechend der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (Eichen-Hainbuchenwald) entwickelt werden. Der Gehölzrand soll einen Gebüschaum erhalten. Zwischen dem Feldgehölz und den angrenzenden Nutzungen soll ein breiter Krautsaum verbleiben.

Die für die Bepflanzung vorgesehenen Flurstücke befinden sich in dem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet der Weser. Für die geplanten Anpflanzungen ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 93 NWG erforderlich.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Rinteln geregelt.

Weitere Einzelheiten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.



-  Entwicklung eines Krautsaumes über Sukzession
-  Anpflanzung und Entwicklung eines Gebüschmantels
-  Anpflanzung und Entwicklung Eichen-Hainbuchenwald
-  vorhandene Bäume
-  vorhandene Hecke

**Lage der Ersatzmaßnahmen
zum Bebauungsplan Nr. 60 "Pfennigsiek":
Rinteln, Flur 26, Flurstücke 2/31 und 2/32**

Datum: 03/ 1998	bearbeitet: FI	gezeichnet: MO	Maßstab 1: 2.000
--------------------	-------------------	-------------------	---------------------

 plan QUADRAT
 W. Hanke Landschaftsarchitekt BDLA
 32457 Porta Westfalica - Deliusstraße 5
 Tel.: 05722/ 27128, Fax: 05722/ 24019

Altlasten

Altlastenverdachtsflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, von denen mögliche Beeinträchtigungen ausgehen könnten, sind nicht bekannt.

Ergebnis der Abwägung aus dem Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die während der Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und abgewogen.

Amt für Zivil- und Katastrophenschutz vom 12.12.1997

Zum vorbeugenden Brandschutz ist im Bebauungsplan die Löschwasserversorgung sicherzustellen und die Zuwegung zu bebauten Grundstücken zu gewährleisten. Zur Löschwasserentnahme sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten zu installieren.

Der Anregung wird gefolgt:

Die Einbeziehung der Löschwasserversorgung wird in der Ausbauplanung berücksichtigt. Für den Einbau von Hydranten werden die Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII beachtet.

Alle für den Zivil- und Katastrophenschutz erforderlichen Planunterlagen werden dem Landkreis zugestellt.

Gesundheitsamt vom 12.12.1997

Die in der DIN 18005, Teil 1, festgelegten Orientierungswerte zum Schallschutz sind einzuhalten.

Die für den betroffenen Bereich vorgesehenen passiven Schallschutzmaßnahmen sind so auszulegen, daß schallgedämmte Lüftungseinrichtungen integriert werden,

Der Anregung wird gefolgt:

Zur weiteren Verbesserung der im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen wird die Festsetzung dahingehend erweitert, daß für den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu integrieren sind.

Durch diese Maßnahme wird eine Erhöhung der Wohnqualität erreicht.

Gesundheitsamt vom 12.12.1997

Die Planung der öffentlichen Grünfläche - Spielplatz - sollte so erfolgen, das die im Nds. Gesetz über Spielplätze (NSpPG) verankerten Grundsätze eingehalten werden. Bei der Bepflanzung sollten keine giftigen Ziersträucher verwendet werden.

Der Anregung wird gefolgt:

Für die Anlegung und Unterhaltung dieses öffentlichen Spielplatzes werden die gesetzlichen Bestimmungen berücksichtigt.

Gesundheitsamt vom 12.12.1997

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehene Trafostation ist in einem Abstand von ca. 2 m durch geeignete Bepflanzung abzuschirmen, um in unmittelbarer Umgebung von Niederspannungs-Trafostationen auftretende magnetische Feldstärken zu reduzieren.

Der Anregung wird gefolgt:

In einem Abstand von 2 m wird zusätzlich eine geeignete Bepflanzung vorgenommen.

Amt für Kreisstrassen, Wasser- und Abfallwirtschaft vom 08.12.1997

Das Plangebiet soll über ein außerhalb des Gebietes anzulegendes Regenrückhaltebecken entwässert werden. Für die Einleitung aus dem Regenrückhaltebecken in das oberirdische Gewässer III. Ordnung ist eine Einleitungserlaubnis nach § 10 NWG zu beantragen und technische Einzelheiten mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt werden.

Eine Alternativlösung zur Beseitigung der bestehenden Verrohrung und Aufweitung des Gewässers III Ordnung sollte untersucht werden.

Der Anregung wird gefolgt:

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise hinsichtlich der Realisierung des anzulegenden Regenrückhaltebeckens werden berücksichtigt. Im Zuge der Ausbauplanung wird das zu beauftragende Planungsbüro die technischen Einzelheiten, maximale Ablaufmenge und Mindestrückhaltevolumen usw. mit der unteren Wasserbehörde abstimmen.

Im Rahmen der Erarbeitung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde auch mit verschiedenen Fachdienststellen die Beseitigung der vorhandenen Verrohrung erörtert. Im Ergebnis wurde mit allen Beteiligten Einigkeit erzielt, die vorhandene Verrohrung (Betonrohre) im nördlichen Bereich mit einer Nennweite von DN 500 und im südlichen Bereich mit einer Nennweite von DN 800, die in einer Tiefe von teilweise bis ca. 3,0 m liegen, im Erreich zu belassen.

Eine Beseitigung der Rohre und deren Entsorgung würde erhebliche Kosten verursachen. Weiterhin müsste zwangsläufig die über dieser Grabenparzelle vorhandene Vegetation bestehend aus Bäumen und Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen beseitigt werden und würde dadurch die Eingriffsbilanzierung negativ beeinflussen. Aus diesem Grund ist die Entscheidung getroffen, daß gesamte Oberflächenwasser aus dem Plangebiet über einen neu anzulegenden Graben mit der entsprechenden Regenrückhaltung über die vorhandene Vorflut zu entwässern.

Amt für Kreisstrassen, Wasser- und Abfallwirtschaft vom 08.12.1997

Bezüglich der vorgesehenen Ersatzmaßnahmen wird darauf hingewiesen, daß sich die zur Bepflanzung vorgesehenen Flurstücke in dem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Weser befinden. Anpflanzungen bedürfen einer Genehmigung nach § 93 NWG. Ein entsprechender Antrag ist der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Der Anregung wird gefolgt:

Planung und Durchführung der Ersatzmaßnahmen im Überschwemmungsgebiet werden mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt und die erforderlichen Genehmigungen eingeholt.

Amt für Wirtschaftsförderung und Regionalplanung vom 11.12.1997

Die Belange des Immissionsschutzes, wie sie in der Begründung dargelegt wurden, mit den Festsetzungen mit passiven Lärmschutzmaßnahmen ist das Planvorhaben in Immissionsschutzrechtlicher Hinsicht mit den Zielen der Raumordnung als vereinbar anzusehen.

Der Anregung wird gefolgt:

Durch die festgesetzten Lüftungseinrichtungen ergibt sich eine Verbesserung des Immissionsschutzes und somit eine Verbesserung der Wohnqualität (siehe hierzu Abwägung der Stellungnahme des Gesundheitsamtes 12.12.1997).

Deutsche Telekom vom 11.12.1997

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sollen möglichst früh, mindestens 6 Monate vor Baubeginn der Deutschen Telekom schriftlich angezeigt werden.

Der Anregung wird gefolgt:

Die Koordinierung mit Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sowie die rechtzeitige Baubeginnanzeige wird durch das beauftragte Planungsbüro durchgeführt.

Siedlungswasserwirtschaft vom 18.12.1997

Das geplante Regenrückhaltebecken sollte als Vorflut für das Regenwasser zeitgleich mit der Erschließung des Baugebietes errichtet werden.

Der Anregung wird gefolgt:

Das Regenrückhaltebecken wird zeitgleich mit der Erschließung des Baugebietes errichtet.

Abfallwirtschaft vom 18.12.1997

Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige untere Wasser- bzw. Abfallbehörde umgehend zu unterrichten, gg.f sind die Arbeiten zu unterbrechen.

Der Anregung wird gefolgt:

Dieser Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Stadtwerke Rinteln vom 02.12.1997

Zur sinnvollen Energieeinsparung und CO₂-Reduzierung ist ein Anschluß sämtlicher Objekte an die Erdgasversorgung zu begrüßen

Der Anregung wird nicht gefolgt:

In diesem Zusammenhang wird auf die Anregung in der Bürgeranhörung auf die Errichtung eines zentralen Blockheizkraftwerkes eingegangen. Im Vorfeld zur Erarbeitung dieses Bebauungsplanvorentwurfes wurde mit Vertretern der Stadtwerke die Realisierung eines zentralen Blockheizkraftwerkes erörtert. Ein zentrales Blockheizkraftwerk ist dann durchführbar und wirtschaftlich betreibbar, wenn alle zukünftigen Grundstückseigentümer sich vertraglich verpflichten, diese Energieform für etwa 15 - 20 Jahre zu nutzen. Da zu diesem Zeitpunkt des B.-Plan-Verfahrens noch keine Eigentümer vorliegen, ist eine Festschreibung für diese Energieform nicht vertretbar. Hinzu kommt, daß das Verteilernetz (Rohrnetzverbindungen zwischen Blockheizkraftwerk und den einzelnen Wohngebäuden) hohe Kosten verursacht. Aus diesem Grund soll das ganze Plangebiet mit Erdgas versorgt werden. Eine Festschreibung dieses Brennstoffes im B.-Plan ist städtebaulich jedoch nicht zulässig.

Weil alle Bauvorhaben nach der jeweils neuesten Wärmeschutzverordnung errichtet werden müssen, ist der Energieaufwand für Heizung und Brauchwasser gering und trägt so letztendlich zu einer CO₂-Reduzierung bei.

Bez. Reg. Hannover, Archäologische Denkmalpflege vom 15.12.1997

In dem Plangebiet ist mit dem Auftreten von archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß § 13 NDSchG ist der Beginn der Erdarbeiten mindestens 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Aus dem Südteil des Plangebietes sind vorgeschichtliche Funde bekannt, die auf eine Siedlung hinweisen.

Der Anregung wird gefolgt:

Die vg. Hinweise werden beachtet und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Abwasserbetrieb der Stadt Rinteln vom 23.12.1997

Der Oberflächenwasserkanal im Osten des Bebauungsgebietes von Norden nach Süden verlaufend, ist bei der Gestaltung des Grünflächenstreifens zu erhalten.

Der Anregung wird gefolgt:

Im Rahmen der Erarbeitung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde auch mit verschiedenen Fachdienststellen die Beseitigung der vorhandenen Verrohrung erörtert. Im Ergebnis wurde mit allen Beteiligten Einigkeit erzielt, die vorhandene Verrohrung (Betonrohre) im nördlichen Bereich mit einer Nennweite von DN 500 und im südlichen Bereich mit einer Nennweite von DN 800, die in einer Tiefe von teilweise bis ca. 3,0 m liegen, im Erdreich zu belassen.

Eine Beseitigung der Rohre und deren Entsorgung würde erhebliche Kosten verursachen. Weiterhin müsste zwangsläufig die über dieser Grabenparzelle vorhandene Vegetation bestehend aus Bäumen und Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen beseitigt werden und würde dadurch die Eingriffsbilanzierung negativ beeinflussen. Aus diesem Grund ist die Entscheidung getroffen, daß gesamte Oberflächenwasser aus dem Plangebiet über einen neu anzulegenden Graben mit der entsprechenden Regenrückhaltung über die vorhandene Vorflut zu entwässern.

Die genannte Anregung ist Bestandteil des Bebauungsplanes und wird berücksichtigt.

Stadt Rinteln, Amt 60 vom 15.12.1997

1. Die max. zulässige Dachneigung von 48° sollte auf 42° reduziert werden, da die festgesetzte Gradzahl nicht ausgenutzt werden kann.

Die Festsetzung der Dachneigung für Nebenanlagen sollte hinsichtlich der Neigungsrichtung konkretisiert werden.

Der Anregung teilweise gefolgt:

Die festgesetzte Dachneigung von max. 48° wird auf max. 42° reduziert, da bei einer Dachneigung von über 42° bei der hier möglichen verbleibenden

Drempelhöhe, unter Einhaltung der Traufhöhe, der entstehende Spitzboden als oberstes Geschoss i.S. des § 2 Abs. 4 NBauO angerechnet werden muß, und somit ein baurechtlich 2-geschossiges Gebäude entstehen würde.

An der für das gesamte Plangebiet festgesetzten Dachneigung für Garagen und Nebenanlagen von mindestens 15° wird festgehalten. Bei der Ausführung von z.B. zulässigen Pultdächern sind ebenfalls Dachneigungen von 15- 35 ° zulässig. Da die Hauptgebäude im Bezug zu Nebenanlagen i.d.R. immer eine größere Höhe aufweisen, sind hier für Architekten und Bauherren eine Vielzahl von gestalterischen Dachlandschaften möglich. Durch die verschiedenen Dachneigungen und Formen soll eine Auflockerung des gesamten Plangebietes städtebaulich erreicht werden.

2. Es sollte geprüft werden, ob im Hinblick auf eine erhöhte Wohnruhe die zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 2 Zi. 2 und 3 BauNVO - bis auf die der Versorgung dienenden Läden - ausgeschlossen werden sollten.

Der Anregung wird nicht gefolgt:

Es handelt sich hier um die Nutzungen -Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Bei Ausschluß dieser für ein allg. Wohngebiet zulässigen Nutzungen würde der Charakter eines allg. Wohngebietes im Sinne der Baunutzungsverordnung verloren gehen. Aus diesem Grunde wird an der Festsetzung des allg. Wohngebietes entsprechend der textlichen Festsetzungen festgehalten.

3. Die erforderlichen Stellplätze im Bereich der Reihenhäuser sollten planerisch berücksichtigt werden.

Der Anregung wird teilweise gefolgt:

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im nordöstlichen Bereich neben Reihenhäusern auch freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig. Diese flexible Festsetzung wurde getroffen, um dem Investor entsprechend der Marktlage genügend Spielraum zu geben. Aus diesem Grunde sind für diesen Bereich keine gesonderten Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Für den Fall, daß hier eine verdichtete Bebauung mit Reihenhäusern errichtet wird, muß der Investor im Zuge der Vorlage an die

Stadt in der Genehmigungsfreistellung die nach der NBauO erforderlichen Einstellplätze auf dem eigenen Grundstück bzw. auf Flächen für Gemeinschaftsanlagen zum Abstellen für PkW nachweisen.

Stadt Rinteln, Ordnungsamt vom 07.01.1998

1. Für die Planstraße C sollte eine Breite von 6,5 m statt der vorgesehenen 8,5 m gewählt werden.
2. In den Planstraßen D und F sollten öffentliche Parkplätze vorgesehen werden.
3. Angrenzend an die Planstraße A sind die nach den Richtlinien erforderlichen öffentlichen Parkplätze vorzusehen.
4. Auf die Planstraße F im Südbereich könnte verzichtet werden, wenn die beiden im südwestlichen Teil des Plangebietes gelegenen Grundstücke vom Rubensweg angeschlossen werden.
5. Die Spielanlagen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sollten fußläufig erreichbar sein.

Den Anregungen wird teilweise gefolgt:

1. Bei der im Plan angegebenen Straßenbreite der Planstraße C von 8,5 m handelt es sich um einen Zeichenfehler. Die Straßenbreite beträgt 6,5 m.
2. Die inneren Erschließungsstraßen des Plangebietes haben eine Breite von 6,5 m. Innerhalb dieser Straßen sind ausreichende öffentliche Parkplätze wechselseitig in Längsrichtung vorgesehen. Die Parkplätze werden mit Anpflanzungen von Bäumen gestaltet, sodaß sich aus der Anordnung der Parkbuchten die vorgesehene Verkehrsberuhigung (Tempo 7 km/h) ergibt. Die notwendigen Stellplätze werden im Zuge der Ausbauplanung nachgewiesen.
3. Für den Bereich um die Planstraße A ist eine Bebauung von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern zulässig. Sollte es bei der Realisierung zu einer verdichteten Bebauung kommen, verpflichtet sich der Investor im Bereich des Wendeplatzes eine ausreichende Anzahl von

Besucherstellplätzen anzuordnen. Diese Verpflichtung wird Bestandteil des Erschließungsvertrages zwischen dem Investor und der Stadt Rinteln.

4. In dem rechtsverbindlichen B.-Plan Nr. 38 "Lausebrink" ist der nördliche Rubensweg als öffentliche Grünfläche festgesetzt. An dieser Festsetzung wird im Sinne der Grünflächen-Verbindungen festgehalten. Aus diesem Grunde ist die Schleifenerschließung der Planstraße F notwendig.

5. Die Spielplätze sind über die Grünflächen innerhalb des Plangebietes sowie eine noch anzulegende Fußwegeverbindung östlich neben der vorrohrten Grabenparzelle (Flurstück 96/5) vorgesehen. Lediglich in Verlängerung des Robert-Koch-Weges dient ein ca. 50 m langes Straßenstück als Verbindung zum westlich angrenzenden Spielplatz. Wegen des verkehrsberuhigten Ausbaus (Tempo 7 km/h) ist diese Verbindung im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme und der gleichberechtigten Nutzung von Fußgängern und Fahrzeugen vertretbar.

Ergebnis der Abwägung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.12.1997

Die östlich und westlich des B.-Plan-Gebietes wohnenden Anlieger wollen durch dieses Wohngebiet keinen zusätzlichen Kfz-Verkehr. Sie fordern eine eigenständige neue Anbindung an die Mindener Strasse

Die OD-Grenze soll in Richtung Helene-Brehm-Weg verlegt werden und Reduzierung der Geschwindigkeit auf 50 km/h erfolgen

Beurteilung durch die Verwaltung:

Der vorgelegte Bebauungsplanvorentwurf beinhaltet das nachfolgend aufgeführte Erschließungskonzept:

Die äußere Erschließung ist als örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße die Mindener Straße als Landstraße L441 mit den an ihr angebotenen Stadtstraßen Alte-Todenmanner-Straße und Virchowstraße. An diese Äußeren Erschließungsstraßen ist das neue Wohngebiet Pfennigsieck etwa gleichmäßig im Westen über die Adolph-von-Menzelstraße Hohlbeinweg, Rembrandtweg

und im Osten über Behringweg, Robert-Koch-Weg und Semmelweisweg angeschlossen.

Die vorgenannten Straßen sind ausreichend breit und können neben den dort parkenden Autos den Kfz.-Verkehr für das neue Baugebiet aufnehmen.

Das nordwestliche Plangebiet wird durch eine Schleifenerschließung an die Ernst-Weltner-Straße, Hohlbeinweg (Planstraße E), das südwestliche Plangebiet durch eine Schleifenerschließung über den Hohlbeinweg und Rembrandtweg (Planstraße F) an die Alte Todtenmänner Straße angebunden.

Das östliche Plangebiet wird über den Behringweg (Planstraße A), Robert-Koch-Weg (Planstraße B und C), Semmelweisweg (Planstraße D) erschlossen. Diese vgl. Straßen werden als Stichstraßen mit Wendeanlagen ausgebaut.

Das Erschließungskonzept ist so ausgelegt, daß Durchgangsverkehr zwischen dem östlichen und westlichen Plangebiet ausgeschlossen wird.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Pfennigsieck wurde eine weitere Erschließungsvariante mit Anbindung an die Mindener Straße L441 im Hinblick auf Realisierbarkeit untersucht. Dieses Erschließungskonzept hatte das Ziel, für die vorhandenen, direkt an das Plangebiet angrenzenden Straßen, Adolph-v.- Menzelstraße, Hohlbeinweg, Rembrandtweg, Behringweg, Robert-Koch-Weg und Semmelweisweg, zusätzlichen Verkehr auszuschließen.

Aus nachfolgend aufgeführten städtebaulichen und verkehrssicherheitstechnischen Aspekten, wird diese Variante nicht realisiert.

Es müßte an die Mindener Straße (L441) ein neuer Knotenpunkt entsprechend der RAS-K (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Knotenpunkte) ein aufwendiger flächenintensiver Knotenpunkt mit Aufweitungen für Rechts- und Linksabbiegespuren neu hergestellt werden.

Dieser neue Knotenpunkt hätte zu der Virchowstraße einen Abstand von ca. 200 m. Nach Rücksprache mit dem SBA (Straßenbauamt Hameln) wird einer solchen Lösung entlang der freien Strecke (außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze) aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zugestimmt. Auch bei Verschiebung der Ortsdurchfahrt mit Reduzierung der zulässigen

Höchst-Geschwindigkeit von 70 km/h auf 50 km/h wird aus vorgenannten Gründen eine Zustimmung nicht erteilt.

Von der Stadt Rinteln ist beabsichtigt, im Rahmen der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes neue Wohnbauflächen nördlich der Mindener Straße darzustellen. Für die Erschließung dieser erweiterten Wohngebiete ist es dann sinnvoll, eine Anbindung an den Knotenpunkt Virchowstraße/Mindener Straße als Kreuzung mit Ampelanlage zu schaffen. In diesem Zusammenhang soll dann der verkehrstechnisch ungünstige Anbindungspunkt Helene-Brehm-Weg/Mindener Straße umgestaltet werden.

Die innere Erschließung bei einer eigenständigen Anbindung an die Mindener Straße wäre aufwendiger, da der Straßenverkehrsflächenanteil größer wäre, und die, in den an das Plangebiet angrenzenden Straßen vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen könnten nicht direkt genutzt werden.

Mit Inkrafttreten des geänderten Baugesetzbuches (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998) ist im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere die Förderung kostensparenden Bauens zu berücksichtigen. Das kostengünstige Bauen beinhaltet bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes insbesondere die Erschließung.

Anwohner der Mindener Straße sprechen sich gegen eine Anbindung an die Landstraße aus. Neben der vorhandenen Belastung von der Mindener Straße müssten sie zusätzlich das gesamte innerhalb des Plangebietes entstehende Verkehrsaufkommen hinnehmen und würden dadurch Immissionsmäßig übermäßigen Belastungen ausgesetzt.

Der Investor beabsichtigt das Plangebiet von Süden her in Teilabschnitten zu erschließen. Dieses läßt sich nur durch die Planung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes realisieren. Die Planung mit den einzelnen Stich- und Schleifenerschließungen wurde so gewählt, das sich das Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes etwa gleichmäßig auf die vorhandenen Straßen Adolph-v.-Menzel-Straße, Hohlbeinweg, Rembrandtweg, Beringweg, Robert-Koch-Weg und Semmelweisweg verteilt. Der TÜV-Hannover, der diesen zusätzlichen Verkehr in seinem Gutachten beurteilte, kommt zu dem Ergebnis, daß der durch das Wohngebiet Pfennigsieck hervorgerufene Kfz-Verkehr keine

Überschreitungen der in Ansatz zu bringenden Immissionsgrenzwerte entstehen lassen wird.

Es ist richtig, daß sich während der Bauphase, bedingt durch die Baustellen, vorübergehend zusätzlicher LKW-Verkehr auf die vorgenannten Straßen verteilen wird. Diese Belastungen sind zumutbar. Stadtentwicklung ist nun mal mit Veränderungen verbunden und die führen auch zu Belastungen. Die Belastungen werden aber so gering wie möglich gehalten.

Weitere angesprochene Punkte in der Bürgerversammlung sind Bestandteil des Bebauungsplanes und sind in der Begründung entsprechend dargelegt.

Stadt Rinteln, d. 20.02.1998

.....