

B e g r ü n d u n g                    (§ 2 Abs. 6, Satz 1 BBauG)  
zum Bebauungsplan Nr. 7 vom 21. März 1977  
Stadt Rinteln, OT Exten, Baugebiet "Kattenmeer"

=====

1.) Allgemeine Begründung

Der von der Regierung am 20. Oktober 1966 unter H VI - F - 20/17 - 31/66 - genehmigte Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Exten berücksichtigt den auf den Flurstücken 73/3, 74/3 und 74/4 entstandenen Gewerbebetrieb Hartinger durch entsprechende Bestandskennzeichnung.

Eine gewerbliche Expansion in diesem Westrandbereich von Exten war zum damaligen Zeitpunkt nicht in Betracht zu ziehen.

Infolge der (seit 1966) zehnjährigen Weiterentwicklung, vor allen Dingen aber auf Grund des erheblich größer gewordenen Absatzumfanges, ist eine kontinuierliche betriebliche Anpassung nun jedoch nicht länger zu vermeiden.

Obwohl die Stadt Rinteln mit der Fruchtsaft GmbH und Co KG "Riha" wegen dieser Maßnahmen zunächst Verhandlungen mit dem Ziel führte, den Betrieb in das Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20 "Heisterbreite", das als Gewerbegebiet auch mit Eisenbahnanschlußgleisen ausgestattet ist, zu verlagern, ergaben sich bei der Gegenüberstellung der Entwicklungsvoraussetzungen in der "Heisterbreite" und am derzeitigen Platz, insbesondere unter Rücksichtnahme auf die hier weitgehend gediehene technische Ausstattung des Betriebes, in wirtschaftlicher Hinsicht sowie im öffentlichen Interesse überwiegende Gesichtspunkte, die eine Standortbeibehaltung geboten erscheinen ließen.

Der Rat der Stadt Rinteln beschloß deshalb in seiner Sitzung am 18. November 1975, für das Gebiet der Gemarkung Exten, Flur 6, Flurstücke 75/2, 75/1, 115/72, 72/1, 74/1, 74/4, 74/3 und 73/3 den Bebauungsplan Nr. 7 "Kattenmeer" aufzustellen.

Die Bebauungsplan-Festsetzungen stimmen mit der Darstellung des augenblicklich in Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplanentwurfes überein.

Weil es auf Grund von Betriebsanalysen ebenso wie zur Erhaltung und Vermehrung der Arbeitsplätze notwendig erscheint, unverzüglich weitere Produktions- und Lagerflächen zu schaffen, soll der Bebauungsplan Nr. 7 gem. § 8 Abs. 2 BBauG aufgestellt werden, bevor das Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln seinen Abschluß gefunden hat, zumal hier keinerlei Fragen der überörtlichen Regionalplanung bzw. der Raumordnung berührt werden.

Der am Westrand des OT Exten, nördlich der Landesstraße 433 (Behrenstraße) und westlich des Anliegerweges "Auf den Behrn" gelegene Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 umfaßt neben den mit Verwaltungs- Produktions- und Lagerhäusern bebauten Flächen, die für die betriebliche Erweiterung in Frage kommenden Grundstücke.

Im Westen und Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an. Im Nordosten liegt (entlang rd. 100 m Grenze) ein WS-Gebiet, während der übrige Ostbereich z.Zt. noch unbebaut ist. Der hierfür vor mehreren Jahren rechtskräftig gewordene Bebauungsplan ist, mit Ausnahme von 9 Einzelhausgrundstücken am Nordrand, nicht realisiert worden. Südlich benachbart befindet sich eine MI-Bebauung.

Der Planbereich liegt zum Teil im Landschaftsschutzgebiet. In diesem Falle treten alle Regelungen, die dem Landschaftsschutz dienen, insoweit außer Kraft, als sie der Durchführung des Bebauungsplanes entgegenstehen.

Mit Rücksicht auf den nach Nordwesten verlaufenden Höhenabfall des Geländes dürfen Bauwerke, entsprechend dem betrieblichen Bedarf, in ein- bis dreigeschossiger offener Bauweise, wobei die Gebäudelänge keiner Beschränkung unterliegt, errichtet werden. Das geplante Hochraumlager darf (ab Erdoberfläche) 20,00 m Bauhöhe nicht übersteigen. Der Baubestand wird durch planerische Festsetzungen integriert.

Wegen des östlich und südlich angrenzenden Wohn- bzw. Mischgebietes gilt lediglich der auf das Minimum beschränkte, im Plan kenntlich gemachte Bereich der Produktionsstätten als reines GE-Gebiet.

Im übrigen GE-Gebiet sind gem. § 8 (4) BauNVO nur Lagerhallen und Produktionsstätten mit nicht wesentlich störendem Charakter im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 der BauNVO zulässig.

Die durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgen zwar nach betriebswirtschaftlichen Überlegungen, aber auch unter allgemeiner Berücksichtigung der Randlage des Geltungsbereiches. Die beabsichtigte Differenzierung der Baukörper sowie die zeitliche Reihenfolge ihrer Herstellung sind aus dem Bebauungsentwurf zu entnehmen.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um die Ermöglichung einer im Rahmen des Eigenbedarfs liegenden Vergrößerung eines seit vielen Jahren ortsansässigen Betriebes, so daß sich der Umfang der vorgenommenen GE-Gebietsausweisung bis 1985 im Einklang mit der nach dem Rahmenprogramm anzustrebenden Gemeindegröße befindet.

2.) Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch den Bebauungsplan Nr. 7 "Kattenmeer" wird, ausgehend von dem vorhandenen bzw. umgebenden Baubestand festgesetzt:

GE gem. § 8 BauNVO

entsprechend den textlichen Festsetzungen

- a) für den im Plan festgesetzten Bereich der Produktionsstätten als reines GE-Gebiet
- b) für das übrige GE-Gebiet gem. § 8 (4) BauNVO eingeschränkt auf Lagerhallen und Produktionsstätten mit nicht wesentlich störendem Charakter im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

- o = offene Bauweise, ohne Beschränkung der Gebäudelänge
- 0,4 = Grundflächenzahl
- (0,4) = Geschoßflächenzahl für eingeschossige Bauweise
- (0,8) = Geschoßflächenzahl für dreigeschossige Bauweise.

## 3.) Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet umfaßt brutto	=	5,9423 ha
b) als öffentliche Straßenverkehrsfläche zur Herstellung einer Abbiegerspur im Verlauf der Landesstraße 443	=	0,0280 ha
netto	=	5,9143 ha
		=====

Ein Einwohnerzuwachs ist durch diese Entwicklung nicht zu verzeichnen. Ebensovienig kommt die Anlage eines Spielplatzes in Frage.

## 4.) Verkehrliche Erschließung

Das bislang ausschließlich vom Anliegerweg "Auf der Behrn" zugängige GE-Gebiet erhält nach der Planfestsetzung im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Hameln am Südrand eine neue Grundstückszufahrt, ausgehend von der Landesstraße 433 (Behrenstraße).

Nachdem von Seiten des Straßenbauamtes die Absicht besteht, die Landesstraße 433 auszubauen, soll im Hinblick auf den zu erwartenden Betriebsverkehr eine außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegende Zuwegung zur Neubaustrecke der L 433 unter der Voraussetzung gestattet werden, daß eine 3,50 m breite Fahrbahnaufweitung zur Anlage einer Linksabbiegerspur auf dem Betriebsgrundstück verläuft, zumal die für notwendig befundene Verbreiterung infolge der entlang der Südseite der Landesstraße vorhandenen Bebauung nur an der Straßen-Nordseite erfolgen kann.

Im übrigen soll die neue, mit Anschlußausrundungen von je 10,00 m Radius, als Verkehrsstauraum mit 10,00 m Breite und 35,00 m Länge auf dem Betriebsgrundstück anzulegende private Grundstückszufahrt wegen des notwendigen Abstandes zum Verknüpfungsbereich der L 433 mit der L 435 (entsprechend der Planfestsetzung) so weit wie möglich nach Osten gelegt werden.

Östlich der neuen Zuwegung sind 13 private PKW-Parkplätze vorgesehen. Westlich davon wird ein rd. 1.000 qm großer privater LKW-Parkplatz angelegt.

Damit kann künftig die Nutzung des Parkplatzes außerhalb des Geltungsbereiches (südlich der Umformerstation) im Rahmen betrieblicher Belange entfallen.

Der gesamte Werksverkehr wird sich unter diesen Voraussetzungen späterhin auch nur noch auf dem Betriebshof westlich der vorhandenen bzw. geplanten Bauwerke abspielen, so daß die augenblickliche Beeinträchtigung der benachbarten Baugebiete auf ein vertretbares Maß herabsinken muß.

Das in diesem Rahmen außerdem aus Immissionschutzgründen entlang des Anliegerweges "Auf dem Behrn" festgesetzte Pflanzgebot ist vom Grundstückseigentümer nach den textlichen Festsetzungen zu erfüllen, wobei die vorherige Aufschüttung eines Erdwalles wegen der verhältnismäßig geringen Breite und in diesem Zusammenhang auch wegen der Beeinträchtigung der Standsicherheit der anzupflanzenden hochwachsenden Bäume und Sträucher nicht zweckmäßig erscheint.

Andererseits wird jedoch ein Zu- und Abfahrtsverbot für diese Zone, ab Nordgrenze des Flurstücks 74/3 bis zur Nordgrenze des Geltungsbereiches, festgesetzt.

Schließlich fordert das Straßenbauamt die Freihaltung der nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen Sichtdreiecke an der Einmündung der neuen Grundstückszuwegung in die L 433, wobei die Einmündung selbst nach besonderen Weisungen des Straßenbauamtes ausgebildet werden wird.

Darüberhinaus ist gem. § 24 NStrG eine Bauverbotszone entlang der L 433 von Bebauung und Zuwegungen freizuhalten.

5.) Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Es existieren zentrale Wasserversorgungsleitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Das anfallende Abwasser fließt durch die ebenfalls vorhandene Kanalisation in die zentrale Kläranlage der Stadt Rinteln.

Das Oberflächenwasser wird durch Regenwasserabflußleitungen dem nächsten Vorfluter zugeführt.

Verunreinigungen der Abflußgräben, wie sie früher gelegentlich aufgetreten sind, kommen heute nicht mehr vor, nachdem zur Fruchtsaftherstellung nicht mehr schubweise angeliefertes Obst aus der heimischen Ernte, sondern nur noch Fruchtsaftkonzentrate (teilweise aus dem Ausland bezogen) verwendet werden.

6.) Versorgung mit elektrischer Energie

Das Elektrizitätswerk Wesertal gewährleistet die elektrische Versorgung aus dem Ortsnetz. Eine Umformerstation ist an der Ostgrenze des Plangebietes vorhanden.

7.) Kosten der Durchführung der Erschließung

Abgesehen von der vom Straßenbauamt verlangten Verbreiterung der L 433 sind im Zuge der beabsichtigten Betriebserweiterung keinerlei Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Deshalb entfällt auf die Stadt Rinteln für die Ausführung städtebaulicher Maßnahmen auch kein Kostenanteil.

8.) Bodenordnende Maßnahmen

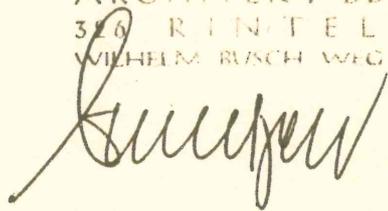
Die aus dem Bebauungsplan ersichtlichen Entwicklungsmaßnahmen sollen (siehe Grundplan Hochbau) stufenweise auf dem firmeneigenen Gelände vorgenommen werden.

Letztenendes wird durch den Bebauungsplan eine im besonderen öffentlichen Interesse liegende Ordnung der baulichen Entwicklung erreicht, weil nach

Inbetriebnahme der neuen Zuwegung im Süden jeglicher LKW-Verkehr (von dem bislang erhebliche Störungen verursacht wurden) aus dem angrenzenden Wohngebiet ferngehalten werden kann.

Rinteln, am 21. März 1977

HANS BUNDTZEN  
ARCHITEKT BDA  
326 RINTELN  
WILHELM BUSCH WEG 27



Diese Begründung hat mit Bebauungsentwurf und Ortsübersichtsplan gem. § 2 (6) BBauG vom 12. April 1977 bis einschließlich 13. Mai 1977 öffentlich ausgelegen.

Stadt Rinteln, am 17. 5. 77

Der Stadtdirektor:



In Vertretung:

(Wulfmeyer)  
Städt. Oberrat