

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 25 vom 12. Februar 1971
Stadt Rinteln, Baugebiet "Hohe Wanne"

Innerhalb der im Flächennutzungsplan-Entwurf ausgewiesenen Flächen für den Gemeinbedarf sowie im Wohnbaugebiet sollen in Kürze, zugleich mit der Britischen Oberschule und der Landesfinanzschule Wohn- und Geschäftshäuser auf Grund des vorhandenen Bedarfes bzw. zur Ermöglichung einer sinnvollen Allgemeinnutzung der für die Schulen erforderlichen Erschließungsanlagen errichtet werden.

Der Rat der Stadt Rinteln hat hierzu die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Hohe Wanne" beschlossen.

Dieser Bebauungsplan ist zur Durchführung der Maßnahmen erforderlich, die, entsprechend den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes, zur Erschließung in seinem Geltungsbereich beabsichtigt sind. Durch den Plan werden insbesondere die Straßen- und Baugrenzen zum Zwecke einer geordneten und wirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke festgesetzt.

Bodenordnende Maßnahmen sind für die Gemeinbedarfsgrundstücke nicht erforderlich; sie brauchen auch für die übrigen Flurstücke, die inzwischen zum Teil von der Stadt Rinteln erworben wurden, nicht getroffen zu werden, da den Bauinteressenten die gewünschten Flächen aus dem derzeitigen Parzellenzuschnitt zur Verfügung gestellt werden können.

Als Zuwegung dient der Wilhelm-Busch-Weg, dessen östliches Ende Anschluß an die geplante Bundesstraße Nr. 238 erhält. Eine Verkehrsverbindung nach Süden wird durch die Bergstraße hergestellt.

Während in das rd. 11,50 ha große Gebiet der o.g. Schulen keine öffentlichen Wege hineinführen, wird das im Plangeltungsbereich dargestellte Erschließungsstraßennetz, unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländeneigung, größtenteils mit 10,00 m Ausbaubreite (Wilhelm-Busch-Weg = 14,00 m und Bergstraße = 13,00 m) angelegt. Die Gesamtlänge dieser Straßen beträgt rd. 3.300,00 m.

Hinsichtlich der baulichen Nutzung findet die im Zuge der Bundesstraße Nr. 238 geplante Umgehungsstraße und die Trasse der in Ost-West-Richtung verlaufenden Anschlußstraße Berücksichtigung.

Die nördlich des Wilhelm-Busch-Weges festgesetzten Baugrundstücke für den Gemeinbedarf "Schulen" (zugleich Sondergebiet "Hochschulgebiet") liegen ebenso wie das übrige WA-Gebiet besonders verkehrsgünstig. Beeinträchtigungen aus der angrenzenden Bebauung sind nicht zu erwarten. In Anbetracht des nahen Waldrandes soll am Nordrande des Plangebietes ein 30,00 m breiter Geländestreifen von Bebauung freigehalten werden.

Häuser dürfen - entsprechend der jeweiligen Planfestsetzung - mit zwei bis maximal acht Geschossen in vornehmlich offener Bauweise errichtet werden. Inmitten des Neubaugebietes (WA VIII) kann das für den Plangeltungsbereich vorgesehene Einkaufs- bzw. Geschäftszentrum realisiert werden. Nördlich davon entsteht auf einer Fläche von 2.100 qm Größe ein Kindergarten mit vorgelagertem Spielplatz.

Während im Nordwesten des Neubaugebietes, anschließend an den Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 5 "Breite Hoop" zweigeschossige Einzelhäuser geplant sind, werden im Hinblick auf den Geländeabfall südwestlich davon größtenteils mehrgeschossige Miethäuser entstehen. Unter vergleichsweiser Zugrundelegung des Bebauungsentwurfes kann insgesamt mit einem Zuwachs von rund 760 Wohnungen gerechnet werden.

Erschließungskosten werden für das 31,00 ha große Plangebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Wegefläche in Höhe von 1.860.000,-- DM anfallen. Hiervon betragen die Kosten, die der Stadt bei Ausführung der städtebaulichen Maßnahmen entstehen, rund 186.000,-- DM.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist westlich der geplanten Umgehungsstraße ein 30,00 m breiter, von Bebauung freizuhalten-der Geländestreifen festgesetzt, der zur Dämpfung des auf der Umgehungsstraße zu erwartenden Verkehrslärms dicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden soll.

An den gekennzeichneten Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke freizuhalten.

Der Anschluß der Bergstraße an die in Ost-West-Richtung verlaufenden Verkehrsstraße wird unter Beachtung besonderer technischer Weisungen vom Straßenbauamt Hameln ausgebildet.

Die Sportplätze am Süd-Ost-Rande des Plangebietes gehören zur Britischen Oberschule.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch Anschluß an die vorhandenen zentralen Leitungen möglich. Ebenso kann die Wasserversorgung und die Entwässerung durch Anschluß an die vorhandenen zentralen Leitungen der Stadt als sichergestellt angesehen werden.

Im Interesse des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 4 BBauG.) ist sicherzustellen, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 "Hohe Wanne" mehr als zweigeschossige Bauwerke nicht mit Öl oder Koks beheizt werden.

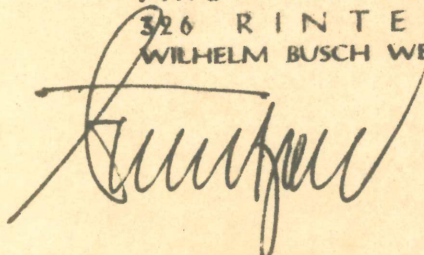
Rinteln, am 12. Februar 1971

HANS BUNDTZEN

ARCHITEKT BDA

326 RINTELN

WILHELM BUSCH WEG 28



Diese Begründung hat gem. § 2 (6) BBauG.
vom 27. Mai bis 28. Juni 1971
öffentlich ausgelegen.

Rinteln, am

Der Stadtdirektor: