

# BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES NR. 35  
"BRESLAUER STRASSE/ALTDORF-MITTE"

URSCHRIFT

GEMEINDE EMMERTHAL  
LANDKREIS HAMELN-PYRMONT

---

## INHALTSVERZEICHNIS

|  |    |
|--|----|
| 1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....                               | 3  |
| 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Änderungsgebietes.....                   | 3  |
| 1.2 Nutzung des Änderungsgebietes, umliegende Nutzung .....                  | 4  |
| 2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN .....                                  | 4  |
| 2.1 Landes- und Regionalplanung.....   | 4  |
| 2.2 Flächennutzungsplanung.....  | 4  |
| 2.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne.....                        | 4  |
| 3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ...                | 5  |
| 3.1 Städtebauliche Zielsetzung .....   | 5  |
| 3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....                                  | 6  |
| 3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....                      | 6  |
| 3.2.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....                                     | 7  |
| 3.2.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....                                   | 7  |
| 3.2.4 Örtliche Bauvorschriften.....  | 8  |
| 3.3 Kinderspielplatz.....  | 8  |
| 3.4 Immissionsschutz .....   | 9  |
| 3.5 Naturschutz und Landschaftspflege .....                                  | 9  |
| 3.6 Bodenordnung.....  | 10 |
| 3.7 Kosten .....   | 10 |
| ANHANG: AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSVERBINDLICHEN<br>BEBAUUNGSPLAN NR. 35 ..... | 11 |

## 1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

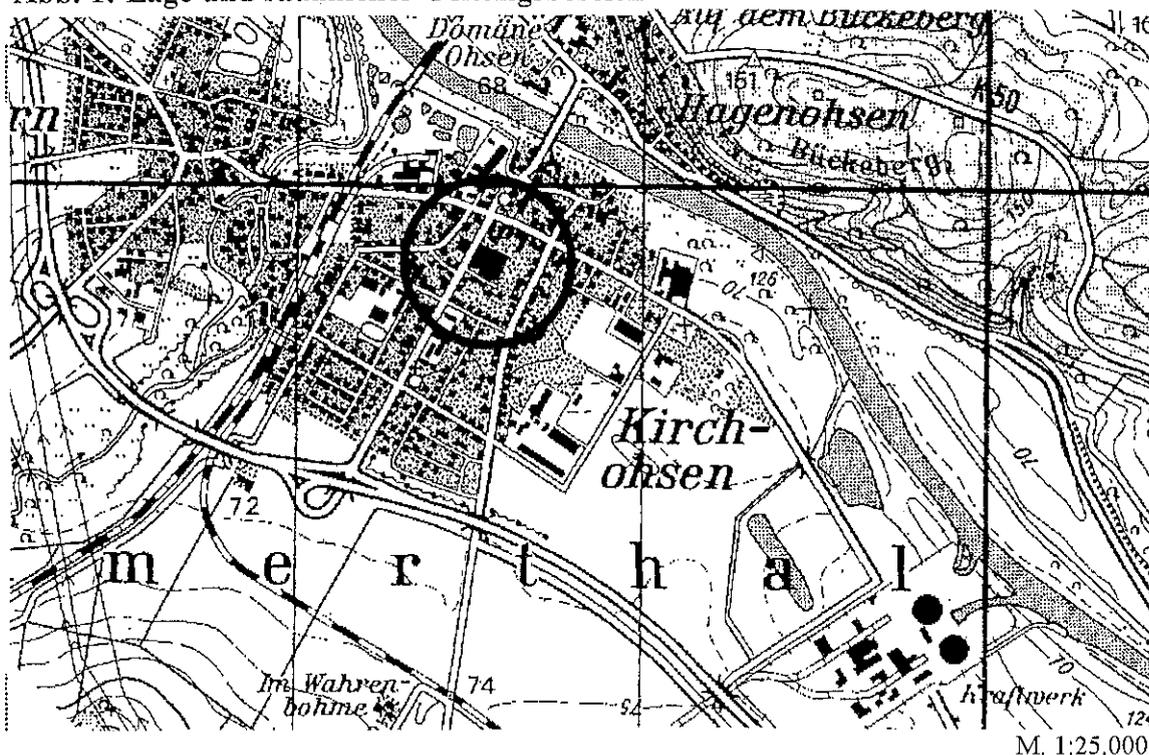
### 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet liegt im Ortszentrum der Gemeinde Emmerthal in der Gemarkung Kirchohsen, Landkreis Hameln-Pyrmont, östlich der Berliner Straße und nördlich der Breslauer Straße (s. Abb. 1). Es wird begrenzt:

- im Norden: durch die nördlichen Teile der Flurstücke 190/32, 188/6 und 184/8
- im Osten: durch das Flurstück 182/1
- im Süden: durch die Flurstücke 182/1, 184/4, 188/4, 203/74 (Breslauer Straße) und 190/24 (Gaststätte Pfeffermühle)
- im Westen: durch die Berliner Straße (Flurstück 190/36).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Änderungsgebiet ist ca. 0,76 ha groß.

Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich



---

## **1.2 Nutzung des Änderungsgebietes, umliegende Nutzung**

Im Osten des Änderungsgebietes liegt ein Mehrfamilienhaus (Stadtvilla). Die übrigen Flächen sind unbebaut und werden als Gartenland oder landwirtschaftlich genutzt. Nördlich befindet sich an der Hauptstraße eine dörflich-gemischte Bebauung mit bestehenden und früheren landwirtschaftlichen Hofstellen, Wohngebäuden usw. Östlich und südlich des Änderungsgebietes liegt ein Wohngebiet (Danziger Weg, Breslauer Straße). Im Westen grenzt die Gaststätte "Pfeffermühle" und die Berliner Straße an, auf deren gegenüberliegenden Straßenseite sich ein Hallenbad anschließt.

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

Durch die Planänderung werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung nicht berührt.

### **2.2 Flächennutzungsplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal stellt im Änderungsgebiet eine gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 (2) BauGB aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

### **2.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 35 (s. Anhang), soweit sie vom Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst werden, aufgehoben.

---

### 3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

#### 3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 35 der Gemeinde Emmerthal ist am 25.02.1987 rechtsverbindlich geworden. Der Bebauungsplan setzt im größten Teil des Änderungsgebietes eine Fläche für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Soziales, Kultur, Sport) fest. Weiterhin sind ein Mischgebiet (MI), eine öffentliche Grünfläche (Spielplatz) und kleinere öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche (Soziales, Kultur, Sport) war seinerzeit das Ziel verfolgt worden, im Ortskern von Emmerthal Möglichkeiten für die Errichtung von Begegnungsstätten sowohl für Jugendliche als auch für Ältere zu schaffen. Entsprechende Einrichtungen sind hier bislang nicht entstanden, eine Nachfrage hiernach ist auch für die Zukunft nicht zu erkennen. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit den o.g. Zweckbestimmungen ist daher im Änderungsgebiet nicht mehr erforderlich. Vielmehr ist hier inzwischen zumindest für den östlichen Bereich eine Nachfrage nach Wohngrundstücken entstanden. Daher ist auch bereits auf Teilen der Gemeinbedarfsfläche eine Wohnbebauung entstanden.

Ziel der Gemeinde Emmerthal ist es, in der Ortsmitte auf der bisherigen Gemeinbedarfsfläche andere Ortskernnutzungen (Geschäfte, Wohnen, Büros usw.). Dies ist hier sinnvoll, da hier sowohl an der Berliner Straße die angrenzenden Ortskerneinrichtungen bzw. Geschäfte und im hinteren Bereich die angrenzende Wohnbebauung fortgesetzt werden kann. Damit soll auch die bereits vorhandene Bebauung planungsrechtlich berücksichtigt werden. Eine verstärkte gewerbliche Entwicklung ist hier Änderungsgebiet nicht vorgesehen und würde auch der beabsichtigten Ortskernentwicklung widersprechen. Sie ist auch aus immissionsrechtlichen Gründen nicht erforderlich und aufgrund eines Heranrückens an die Wohnbebauung auch nicht sinnvoll.

---

Die bisher zur Erreichbarkeit der Gemeinbedarfsfläche bzw. ursprünglich vorgesehenen Nutzungen festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen an der Berliner Straße und von der Breslauer Straße sind nicht mehr erforderlich.

Darüber hinaus soll die von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes abweichende Abgrenzung des Kinderspielplatzes berücksichtigt werden. Außerdem ist im Änderungsgebiet eine Anpassung der Baugrenzen erforderlich. Insbesondere an der Breslauer Straße ist eine Neuregelung der Baugrenzen erforderlich, da durch die bisher festgesetzten Baugrenzen eine Bebauung kaum möglich ist.

Aufgrund dieser Entwicklungen ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

## **3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung gefördert werden, die sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Struktur und den Zielen der Gemeinde Emmerthal orientiert. Dem entsprechend wird im Westen das bereits an der Breslauer Straße vorhandene Mischgebiet (MI) mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8 und maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise auf den größeren Teil der bisherigen Gemeinbedarfsfläche an der Breslauer Straße ausgedehnt, um hier Möglichkeiten zur Fortsetzung der angrenzend vorhandenen ortskerntypischen, gemischten Nutzungen (Sparkasse, Hallenbad, Gaststätte usw.) zu schaffen. Im Osten des Änderungsgebietes wird ebenfalls ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschossflächenzahl von 0,5 und maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die vorhandene und umgebende Wohnbebauung bzw. konkrete Nachfragen zu berücksichtigen.

---

Im Nordosten des Änderungsgebietes wird in dem Bereich der bisherigen Gemeinbedarfsfläche, der nicht für eine weitere Bebauung benötigt wird, ein Dorfgebiet (MD) mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8 und maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise festgesetzt. Damit wird die vorhandene und nördlich angrenzende Nutzung bzw. die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes berücksichtigt und hier fortgesetzt.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie einzelner allgemein zulässiger Nutzungen im MI ist erforderlich, da sie sich in die Eigenart der Umgebung aufgrund ihres großen Flächenbedarfes oder zu erwartender Störungen (z.B. Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten) nicht einfügen würden oder durch diese Nutzungen erhöhte Lärmemissionen (Verkehr, Gewerbelärm) auftreten können und damit eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung oder des Ortskernes bestehen würde.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass den Eigentümern genügend Spielraum zur Verwirklichung ihrer baulichen Anlagen bleibt.

### **3.2.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt durch die angrenzende Breslauer Straße und die Berliner Straße. Von diesen Straßen können alle Grundstücke im Änderungsgebiet erschlossen werden. Die Ver- und Entsorgung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 35 wird durch diese Änderung nicht berührt.

### **3.2.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Im Süden des Änderungsgebietes wird eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet. Dies ist erforderlich, um die Erschließung der hinterliegenden Bereiche an der Breslauer Straße bzw. der geplanten Bebauung zu gewährleisten.

### 3.2.4 Örtliche Bauvorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 besteht eine örtliche Bauvorschrift. Dabei sind für den Bereich der bisherigen Gemeinbedarfsfläche lediglich Festsetzungen zu Dacheindeckungen getroffen ("schuppige Dachdeckungen"). Auf diese Festsetzungen kann im Änderungsgebiet verzichtet werden, zumal die Bezeichnung "schuppige Dachdeckungen" nur schwer verständlich und wenig konkret ist. Daher findet die örtliche Bauvorschrift für das Änderungsgebiet keine Anwendung.

### 3.3 Kinderspielplatz

Im Plangebiet sind bisher ca. 0,94 ha Baugebiete (MI) ausgewiesen, für welche die Bereitstellung eines Kinderspielplatzes erforderlich ist. Durch die Planänderung ergeben sich zusätzliche 0,60 ha Mischgebiete (MI), die auf bisherigen Flächen für Gemeinbedarf, Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt werden sollen. Damit ergibt sich insgesamt eine Fläche von ca. 1,54 ha als Einzugsbereich. Im Einzugsbereich ist eine ein- und zweigeschossige Bebauung mit durchschnittlichen Grundflächenzahlen von ca. 0,3-0,4 und Geschossflächenzahlen von ca. 0,4-0,6 vorhanden bzw. geplant. Für den Einzugsbereich ist daher folgende Kinderspielplatzgröße (gem. dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz - NSpPG) erforderlich:

| Nettobauland<br>in m <sup>2</sup> | x GRZ |       | x GFZ |      | Kinderspielplatz-<br>bedarf netto in m <sup>2</sup> |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|------|---|
| 15.400                            |       |       | 0,5   | x 2% | = 154   |
| dazu: GF im DG                    | 0,35  | x 2/3 |       | x 2% | = 72  |
|                                   |       |       |       |      | 226<br>(mind. aber 300 m <sup>2</sup> )             |

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich eine verringerte Fläche des festgesetzten Spielplatzes von etwa 620 m<sup>2</sup>. Der vorhandene Spielplatz ist damit für seinen Einzugsbereich ausreichend dimensioniert.

---

### 3.4 Immissionsschutz

Durch die Fortsetzung der Wohnbebauung sind Immissionskonflikte mit vorhandenen gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betrieben an der Hauptstraße nicht zu erwarten. An diese Betriebe ist bereits direkt angrenzend (und damit wesentlich näher an den Betrieben als das Änderungsgebiet) eine Wohnbebauung vorhanden, da auf den früheren Hofstellen an der Hauptstraße inzwischen keine Landwirtschaft mehr stattfindet. Außerdem liegen südöstlich der Betriebe am Danziger Weg verschiedene Wohngebäude. Auf diese Wohnbebauung müssen die Betriebe bereits jetzt bzw. bei eventuellen Erweiterungen Rücksicht nehmen. Darüber hinaus wird der Abstand der bereits vorhandenen Wohnbebauung am Danziger Weg durch die Baugrenzen im Änderungsgebiet nicht unterschritten. Immissionskonflikte sind daher nicht zu erwarten. Eventuell auftretende Immissionen bei ungünstigen Windverhältnissen sind in ländlichen Gebieten üblich und von den Bewohnern hinzunehmen.

### 3.5 Naturschutz und Landschaftspflege

Die umweltschützenden Belange sind im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Dabei erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 8a BNatSchG, der das Verhältnis zum Baurecht regelt. Sind Eingriffe gem. § 8a BNatSchG in Natur und Landschaft zu erwarten, sind in der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe gem. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist teilweise bebaut bzw. versiegelt. Außerdem ist bereits durch die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes

---

eine Bebauung und damit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zulässig. Durch die Planänderung wird das Verhältnis bebauter Flächen zu Freiflächen nicht wesentlich verändert. Damit sind aufgrund der Planänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten.

### 3.6 Bodenordnung

Die plangemäße Aufteilung der Flächen im Änderungsgebiet kann auf privater Grundlage erfolgen. Bodenordnende Maßnahmen (Umlegung, Grenzregelung) sind daher nicht notwendig.

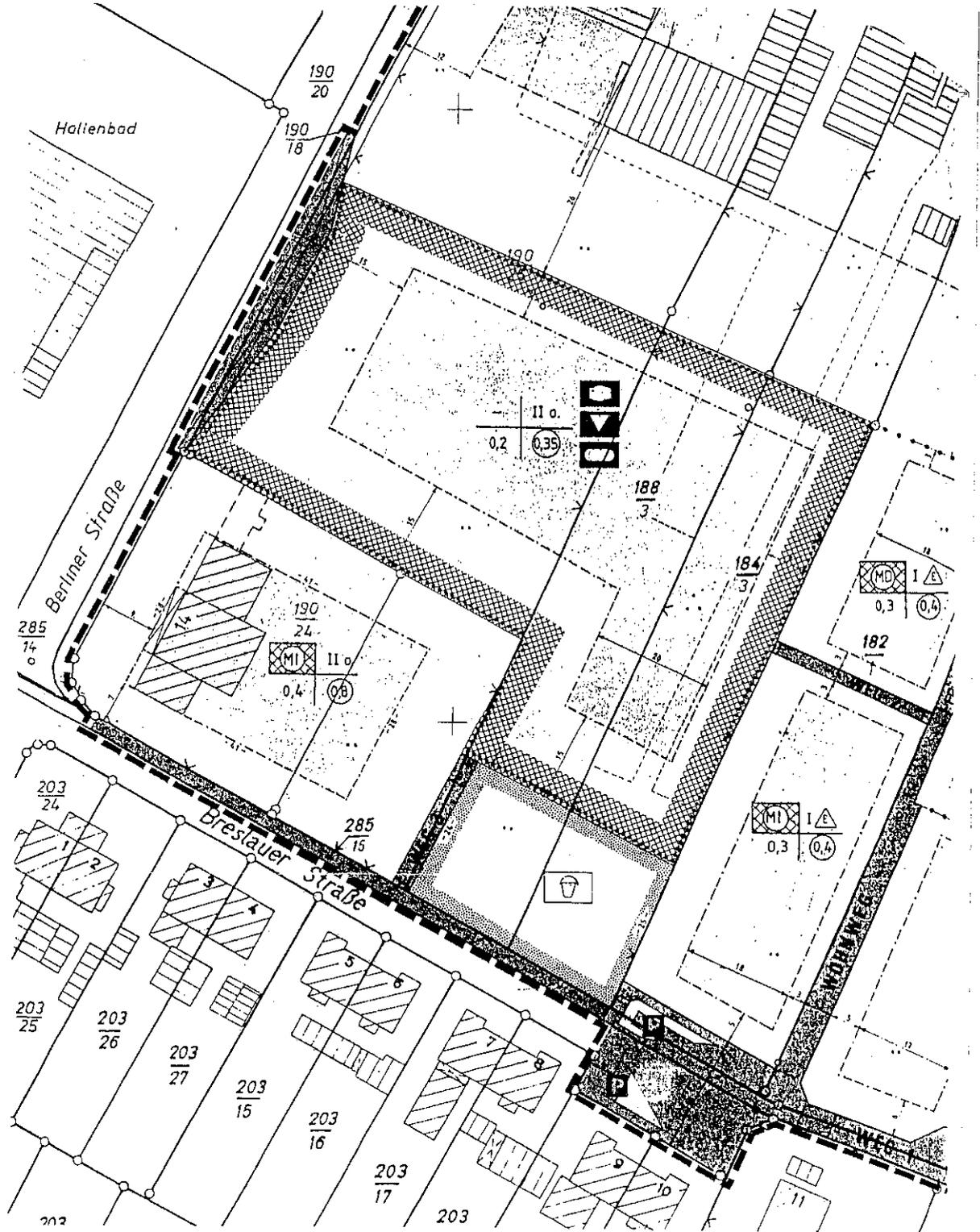
### 3.7 Kosten

Das Änderungsgebiet ist bereits erschlossen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind durch die Änderung nicht erforderlich. Entsprechende Kosten hierfür und damit verbundene zusätzliche Beiträge (Erschließungsbeiträge, Kanalbaubeiträge) ergeben sich daher hier nicht. Der Gemeinde entstehen durch die Änderung daher keine diesbezüglichen Kosten.

Emmerthal, den 28.06. 1999

  
.....  
(Jarck)  
Gemeindedirektor

ANHANG: AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSVERBINDLICHEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 35



M. 1:1.000