

Begründung (§ 2a Abs. 6 BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 37 vom 01.11.1983
Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 19
Stadt Rinteln, Ortsteil Rinteln, Baugebiet "Hohes Feld"

1. Allgemeine Begründung:

Das im Süden des Ortsteiles Rinteln gelegene Industriegebiet Süd ist gemäß der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Rinteln als Gewerbegebiet (GE) und als Industriegebiet (GI) dargestellt.

Der nordwestliche Teil des Industriegebietes Süd ist durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 19 "Industriegebiet Süd" städtebaulich überplant. Aufgrund von Erweiterungsabsichten, die über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 hinausreichen bzw. von vorgesehenen Neuansiedlungen im angrenzenden nördlichen Gebiet ist es erforderlich, einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen, um so die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Ausweitung des Gewerbes zu schaffen. Dafür ist es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 19 "Industriegebiet Süd" in einem Teilbereich aufzuheben. Dabei soll eine im Bebauungsplan Nr. 19 nicht überbaubare Fläche im geplanten Bebauungsplan als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen werden. Die Teilaufhebung dieses Bebauungsplanes soll erst mit Rechtsverbindlichkeit des neuen Bebauungsplanes verbindlich werden.

Da aufgrund der geplanten Nutzung ein Industriegebiet (GI), ein Gewerbegebiet (GE) und entlang der Straße "Hohes Feld" im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung ein Mischgebiet (MI) vorgesehen ist, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan gleichzeitig als 8. Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BBauG in dem entsprechenden räumlichen Teilbereich zu überarbeiten.

Hierbei soll der als Gewerbegebiet (GE) dargestellte Bereich zwischen den Straßen "Hohes Feld", "Am Stumpfen Turm", "Braasstraße" und "Detmolder Straße" als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt werden, um so aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzung die auszuweisenden Baugebiete eindeutig gliedern zu können.

Durch die erforderlichlich gewordene zweite öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG für den Bebauungsplan Nr. 37 "Hohes Feld" ist zwischenzeitlich die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit Verfügung vom 23.04.1985 durch die Bezirksregierung Hannover genehmigt worden.

Mit der genehmigten Darstellung des Flächennutzungsplanes wird die Ausweisung des Mischgebietes (MI) im Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

Der Rat der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 10.03.1983 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Hohes Feld" sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gefaßt. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 07.05.1983 ortsüblich bekanntgemacht.

Das Plangebiet liegt im Industriegebiet Süd zwischen den Straßen "Am Stumpfen Turm", "Hohes Feld" und "Detmolder Straße", Flur 18 und 19 der Gemarkung Rinteln.

Umgrenzt wird das Gebiet durch den Bebauungsplan Nr. 19 "Industriegebiet Süd" im Süden und den Bebauungsplan Nr. 20 "Heisterbreite" im Osten. Im Norden schließen sich Flächen für die Landwirtschaft und die fertiggestellte, noch nicht im Katasterplan aufgenommene Trassenführung der B 238 an.

Die vorhandene Wohnbebauung mit den teilweise dazugehörenden kleineren Gewerbebetrieben ist als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Entsprechend der vorhandenen Bebauung ist als Maß der baulichen Nutzung eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise sowie 0,4 für die Grundflächen- und (0,8) für die Geschößflächenzahl festgesetzt. Mit der überbaubaren Grundstücksfläche wird im wesentlichen der vorhandene Bestand überplant, wobei bauliche Erweiterungen in kleinerem Umfang möglich sind.

Das geplante Gewerbegebiet ist aus schalltechnischen Gründen (siehe Gutachten) in ein Gewerbegebiet 2 und ein Gewerbegebiet 3 gegliedert. Damit Konflikte zwischen der vorhandenen Wohnbebauung einerseits und der geplanten Gewerbegebietserweiterung andererseits vermieden werden, ist im Auftrage der Stadt Rinteln ein Schallgutachten aufgestellt worden, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet worden sind.

Dieses Gutachten liegt zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Stadtbauamt der Stadt Rinteln aus.

An das Mischgebiet schließt sich das Gewerbegebiet 3 an. Als Maß der baulichen Nutzung ist hier ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise vorgesehen. Um in dem Gewerbegebiet das Entstehen von zu hohen Betriebsgebäuden zu vermeiden, ist in dem Bebauungsplan die Höhe der baulichen Anlagen (höchster Punkt der Dachflächen) auf 10,0 m, gemessen von den vorhandenen Straßen, begrenzt. Um eine ausreichende Ausnutzung bei einer möglichen zweigeschossigen Bebauung zu gewährleisten, ist die Geschoßflächenzahl mit (1,6) und die Grundflächenzahl mit 0,8 ausgewiesen worden, was den zulässigen Höchstwerten gemäß Baunutzungsverordnung entspricht.

Entlang der Grenzen zum Mischgebiet und im südlichen Bereich der Flurstücke 22/10 und 22/11 (Gewerbegebiet 3) sind Flächen mit Bindungen zum Bepflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG festgesetzt worden, um so einen gewissen Sichtschutz zur geplanten Gewerbegebietserweiterung zu erhalten. Dies entspricht auch einer Anregung aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG, die am 25.08.1983 stattfand.

Da die im Gewerbegebiet 3 zulässigen Emissionspegel relativ gering sind, ist das im Osten des Plangebietes gelegene Gewerbegebiet 3 ohne überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt worden, um so eine Schutzzone zwischen dem Mischgebiet und dem im Südosten des Plangebietes ausgewiesenen Industriegebiet (GI) zu erhalten. Dadurch ist auch eine Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche im östlichen Plangebiet (Mischgebiet) entlang der Straße "Hohes Feld" auf 20,0 m erfolgt.

Das vorgenannte Industriegebiet ist notwendig, um eine geplante Erweiterung des vorhandenen Betriebes zu ermöglichen. Für das geplante Industriegebiet ist ebenfalls eine Beschränkung der Gebäudehöhe auf 10,0 m vorgesehen. Die Baumassenzahl ist mit 6,0 und die Grundflächenzahl mit 0,8 ausgewiesen.

Entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Industriegebietes (GI) sind Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen soll zum Schutz der im Mischgebiet (MI) gelegenen Gebäude die Errichtung einer Lärmschutzwand erfolgen.

Eine unmittelbare Übernahme der zulässigen db(A) Werte des schalltechnischen Gutachtens erfolgt in dem Bereich des GI-Gebietes nicht. Hierdurch ist eine volle Ausnutzung im Sinne des § 9 Baunutzungsverordnung in dem betreffenden Gebiet möglich.

Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen oder -einrichtungen bei dem geplanten Erweiterungsbau des vorhandenen Industriebetriebes, die durch entsprechende Nachweise im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen wären, können zu einer weiteren Reduzierung der Emissionswerte des Betriebes führen. Diese Ausweisungen beruhen auf der Abwägung der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer im Verfahren gemäß § 2 (5) BBauG.

Während der 3. öffentlichen Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG wurde durch das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim vorgebracht, daß es nach Auffassung des Amtes nicht mit den hergebrachten Grundsätzen des Planungsrechts mit der Forderung nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, wenn die in dem schalltechnischen Gutachten errechneten flächenbezogenen Schalleistungspegel der Teilfläche 4 (vgl. Anlage 4 der TÜV-Stellungnahme) im Verfahren nach § 2a Abs. 6 ohne Aussicht auf praktische Realisierungsmöglichkeit zum Nachteil der Bewohner im Mischgebiet geändert wird, wie das bei dem z.Z. ausgelegten Bebauungsplan Nr. 37 der Fall ist.

Aus diesem Grunde werden gegen den ausgelegten Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Rinteln aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes Bedenken erhoben. Es ist weder erkennbar noch in Praxis vorstellbar, inwieweit die vor der angesprochenen Teilfläche 4 dargestellte "Lärmschutzwand" geeignet sein kann, die Emissionen des dahinter angeordneten GI-Gebietes so zu reduzieren, daß die benachbarten Bewohner im Mischgebiet nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.

Der Stellungnahme konnte nicht gefolgt werden. In der Abwägung wurde hierzu gesagt, daß im wirksamen Flächennutzungsplan das Plangebiet aufgrund der 8. Änderung des FNP als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt ist. Bei der Aufstellung des B-Planes war die Konfliktsituation zwischen dem vorh. Industrie- bzw. Gewerbegebiet und der vorh. Wohnbebauung bekannt (Bestandsschutz). Daher ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden, dessen Ergebnisse in den B-Plan eingeflossen sind, jedoch nicht mußten.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens sind die Festsetzungen der dB(A) Werte für das Industriegebiet (Bereich Fa. Knippschild) nicht mehr festgesetzt worden, um die geplante Hallenerweiterung aus existenziellen- und Arbeitsplatzgründen nicht zu gefährden. Zur Reduzierung der Emissionswerte ist dafür die Errichtung einer Schallschutzwand gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG festgesetzt worden. Darüber hinaus sollen weitere Reduzierungen über entsprechende Nachweise im Baugenehmigungsverfahren (passiver Schallschutz) erreicht werden.

Westlich des Gewerbegebietes 3 schließt sich das Gewerbegebiet 2 an. In diesem Gebiet sind auf Grund des Schallgutachtens höhere Emissionspegel zulässig.

Die städtebaulichen Werte, wie Maße der baulichen Nutzung und Bauweise sind identisch mit den Werten im Gewerbegebiet 3. Die überbaubare Grundstücksfläche ist großflächig angelegt worden, um eine optimale Ausnutzung zu gewährleisten.

Entlang der Detmolder Straße (B 238) ist sowohl eine 20,0 m tiefe Bauverbotszone als auch ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dies entspricht einer Forderung des Straßenbauamtes Hameln. Die vorgesehene Erschließungsstraße endet mit einem Wendehammer, dessen äußerer Wendekreisradius von 12 m für alle nach der Straßenverkehrszulassungsverordnung zugelassenen Fahrzeuge ausreichend bemessen ist.

Während der 1. öffentlichen Auslegung war in dem Bebauungsplanentwurf von dem geplanten Wendehammer ein öffentlicher Weg zur B 238 gemäß Planfeststellungsverfahren ausgewiesen, der jedoch nur für landwirtschaftliche Fahrzeuge benutzbar sein sollte.

Aufgrund von erneuten Stellungnahmen durch das Straßenbauamt Hameln und den Landkreis Schaumburg wird die Schließung dieser Einmündung empfohlen.

Mit der Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes auf den jetzt noch teilweise landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die Einschränkung, daß der Weg nur dem landwirtschaftlichen Verkehr dienen soll, praktisch hinfällig.

Es ist davon auszugehen, daß bei Beibehaltung dieser Einmündung in nicht unerheblichem Umfang ein Verkehrsaufkommen zu den Gewerbegebieten stattfinden wird. Es ist daher die völlige Schließung bzw. der Wegfall der Einmündung zur B 238 anzustreben. Weiterhin wird durch die Aufhebung der Einmündung das Entstehen eines möglichen neuen Gefahrenpunktes verhindert.

Durch den Ausbau der B 238 liegt eine Teilfläche der Bundesstraße innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Diese Teilfläche wurde gegenüber der 1. öffentlichen Auslegung nicht mehr als Gewerbegebiet (GE2) sondern als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Da die Vermessung der Bundesstraße 238 noch nicht abgeschlossen ist, wurde lt. Absprache mit dem Katasteramt Rinteln die vorgenannte öffentliche Verkehrsfläche unbemaßt ausgewiesen.

Nördlich der Erschließungsstraße "Hohes Feld" ist eine Grünfläche (Straßenbegleitgrün) innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt worden. Durch diese Bepflanzung erhält man neben der Abschirmung gegen die freie Landschaft gleichzeitig einen straßenbegleitenden Grünstreifen.

Für die durch das Plangebiet verlaufenden oberirdischen 110 kV Hauptversorgungsleitungen ist eine Schutzstreifenbreite von jeweils 40 m erforderlich. Innerhalb des Schutzbereiches ist zwar eine begrenzte Bebauung möglich, die Bauunterlagen sind jedoch jeweils vor Erteilung der Baugenehmigung dem Elektrizitätswerk Wesertal GmbH bzw. der Deutschen Bundesbahn zur Überprüfung des Sicherheitsabstandes vorzulegen.

Für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG vorzunehmenden Anpflanzungen von hochwachsenden Bäumen sind im Bereich der vorgenannten Schutzstreifen sowohl die Schutzvorschriften der zuständigen Versorgungsträger als auch in deren Randbereichen die Vorschriften des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

Das Plangebiet liegt in den Zonen II und III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Rintelner Wiesen". Innerhalb dieses Gebietes dürfen keine Betriebe, Anlagen und Einrichtungen geschaffen werden, von denen schädliche Auswirkungen und Beeinträchtigungen des Grundwassers ausgehen.

Die in den einzelnen Zonen verbotenen oder beschränkt zulässigen (genehmigungspflichtigen) Handlungen sind in der Bekanntmachung der Festsetzung des Wasserschutzgebietes "Rintelner Wiesen" aufgeführt.

Da in dem Plangebiet archäologische Funde zu erwarten sind, wird in den Baugenehmigungen darauf hingewiesen, daß im Falle von sichtbar werdenden Naturfunden während der Ausschachtungsarbeiten sofort der zuständige Kreispfleger Schaumburg zu verständigen ist.

Während der 3. öffentlichen Auslegung wurden mit Schreiben vom Landkreis Schaumburg weitere Anregungen und Bedenken aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege im erneuten Auslegungsverfahren nicht vorgebracht.

Zu bemängeln sei jedoch, daß die Begründung des Bebauungsplanes auf die Belange von Natur und Landschaft gar nicht eingeht. Nach § 6 Nieders. Naturschutzgesetz sollen die Gemeinden in der Begründung zu den Bebauungsplänen auf den Zustand von Natur und Landschaft eingehen und darlegen, wie weit die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind. Hier sind insbesondere die in § 2 Nds. Naturschutzgesetz unter Ziffer 1 und 4 genannten Grundsätze betroffen.

Da weitere Anregungen und Bedenken aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht vorgebracht werden, wird die Stellungnahme als Hinweis gewertet. Bei weiteren Bebauungsplänen soll in den Begründungen stärker auf die Belange von Natur und Landschaft eingegangen werden. Da der Bebauungsplan genau wie der Flächennutzungsplan Gewerbegebiete ausweist, wurde in der Begründung nur allgemein auf das Straßenbegleitgrün und die Bindungen zum Bepflanzen, welches zur Aufwertung der gewerblich genutzten Fläche führt, eingegangen.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht im einzelnen vor:

- a) MI - Mischgebiet
- b) GE 2 - Gewerbegebiet mit Einschränkung
(siehe textliche Festsetzung)
- c) GE 3 - Gewerbegebiet mit Einschränkung
(siehe textliche Festsetzung)
- d) GI - Industriegebiet
- e) O - Offene Bauweise
- f) II - Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- g) (0,8) - GFZ Geschosflächenzahl
- h) 0,4 - GRZ Grundflächenzahl
- i) 6,0 - BMZ Baumassenzahl
- j) OK - Höhe baulicher Anlagen (in Meter über vorh. Straße)

3. Städtebauliche Werte

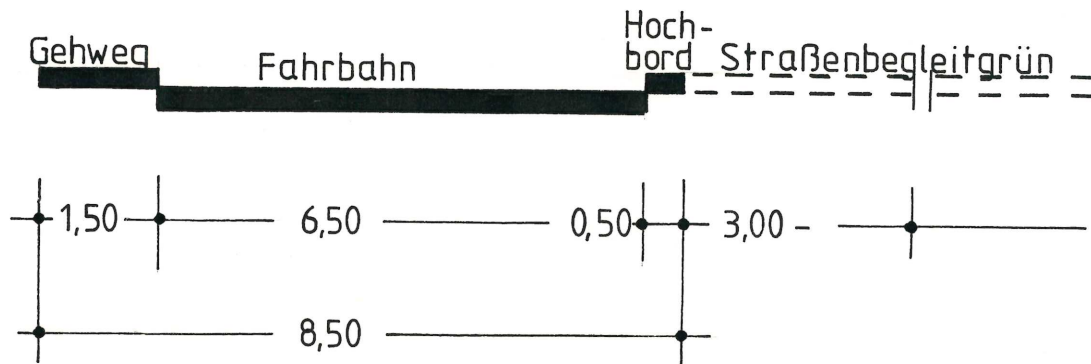
Das Plangebiet umfaßt brutto	5,6740 ha
Erschließungsflächen	<u>0,5475 ha</u>
Netto Bauland	5,1265 ha
	=====

4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die bereits ausgebaute Gemeindestraße "Am Stumpfen Turm" sowie durch die noch auszubauende Gemeindestraße "Hohes Feld" erschlossen. Die beabsichtigte Aufteilung des Straßenraumes geht aus der folgenden, den Abmessungen für die Anlage von Straßen (RAS-E) angeglichenen zeichnerischen Profildarstellungen hervor.

Aus Gründen der innerörtlichen Verkehrssicherheit soll an der Straßeneinmündung das Sichtdreieck von jeder Sichtsperrung freigehalten werden.

Aufteilung des Straßenraumes



5. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Müllabfuhr

Wasserversorgung:

Da die anzusiedelnden Firmen mit ihrer Brandbelastung nicht bekannt sind, kann der tatsächliche Löschwasseranteil zunächst nicht bestimmt werden. Damit Löschwasser in der benötigten Menge zur Verfügung steht, soll vor Beginn der Arbeiten für die Infrastrukturmaßnahmen gemeinsam mit den Stadtwerken und dem vorbeugenden Brandschutz und möglichst nachdem die dort vorgesehenen Firmen-Arten bekannt sind, die erforderliche Löschwasserversorgung gemeinsam festgelegt werden.

Gleiches gilt für die Frage der Wasserversorgung. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes kann erst erfolgen, wenn die Belastung des Netzes durch die anzusiedelnden Betriebe bekannt ist und erfolgt vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahme.

Abwasserentsorgung:

Die Entsorgung des Plangebietes in bezug auf Schmutzwasser ist bereits im Generalentwässerungsentwurf der Stadt Rinteln vom 15.06.1962 enthalten und genehmigt worden.

Das Klärwerk Rinteln wurde ständig erweitert und wird laufend den Erfordernissen angepaßt bzw. auf 60 000 Einwohnergleichwerte (EGW) ausgebaut. Die Belastung wird z.Z. auf etwa 50 000 EGW geschätzt.

Oberflächenwasserentsorgung:

Die Entsorgung in bezug auf Oberflächenwasser ist ebenfalls bereits im Generalentwässerungsentwurf der Stadt Rinteln vom 15.06.1962 enthalten und genehmigt worden. Vor Baubeginn in dem Plangebiet wird ein Nachweis über die Dimensionierung des Vorfluters erbracht.

Müllabfuhr:

Die Beseitigung des Hausmülls erfolgt durch die städtische Müllabfuhr.

6. Versorgung mit elektrischem Strom

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch Anschluß an die vorhandenen zentralen Leitungen der Stadtwerke Rinteln möglich.

7. Erschließungskosten

Die Kosten für den Ausbau der Straße "Hohes Feld", einschließlich Straßenbeleuchtung, sind mit ca. 360.000 DM veranschlagt.

Kosten für die Schmutzwasserkanalisation entstehen nicht, da diese bis an das Ende der Straße verlegt ist. Die Regenwasserkanalisation ist bis auf die Höhe des Gebäudes Hohes Feld Nr. 21 verlegt. Für den restlichen Ausbau der Regenwasserkanalisation sind 95.000 DM veranschlagt.

Kosten für die Versorgungsleitungen entstehen vorerst nicht, da Leitungen für Wasser und Elt. vorhanden sind. Bei Ansiedlungen von strom- oder wasserintensiven Betrieben hat ggf. eine Vergrößerung des Leitungsnetzes zu erfolgen. Dadurch wird ggf. noch eine Fläche für Versorgungsanlagen erforderlich.

Der für den Ausbau der städtebaulichen Maßnahmen hiervon auf die Stadt Rinteln entfallende Anteil beträgt ca. 45.500 DM. Diese Summe soll aus den im Haushaltsplan geplanten Mitteln aufgebracht werden.

8. Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen entfallen, da die Gemeindestraße "Hohes Feld" sich im städtischen Besitz befindet. Die Flurstücke 50/47, 50/45 und 50/43, von denen Teilflächen für den Bau des Wendehammers benötigt werden, befinden sich ebenfalls in städtischem Besitz.

Rinteln, den 03. März 1986

STADT RINTELN
Der Stadtdirektor

gez. Bütke

L.S:

Der Rat der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 10.03.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Hohes Feld", OT Rinteln, beschlossen.

In seiner Sitzung am 03.05.1984 hat der Rat der Stadt Rinteln die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nebst Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen.

Diese Begründung hat während der 1. öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 17.07.1984 bis einschließlich 16.08.1984 zu jedermanns Einsicht gemäß § 2a Abs. 6 Bundesbaugesetz ausgelegt.

Sie wurde nach der 1. öffentlichen Auslegung im Bereich des Punktes Nr. 1 "Allgemeine Begründung" durch Abwägung ergänzt bzw. berichtigt.

Die überarbeitete Begründung hat während der 2. öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 06.08.1985 bis 05.09.1985 zu jedermanns Einsicht gemäß § 2a Abs. 6 Bundesbaugesetz ausgelegt.

In seiner Sitzung am 06.03.1986 hat der Rat der Stadt Rinteln die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nebst Begründung gemäß § 2a Abs. 6 Bundesbaugesetz beschlossen.

Diese Begründung hat während der 3. öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 24.03.1986 bis 24.04.1986 zu jedermanns Einsicht gemäß § 2a Abs. 6 Bundesbaugesetz ausgelegt.

Sie wurde nach der 3. öffentlichen Auslegung im Bereich des Punktes Nr. 1 "Allgemeine Begründung" durch Abwägung ergänzt und in der Sitzung des Rates der Stadt Rinteln am 26.06.1986 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz beschlossen.

Rinteln, den 01.08.1986

STADT RINTELN
Der Stadtdirektor

gez. Bütke

L.S.