

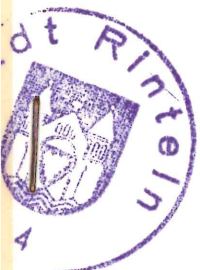
B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Regete"
Stadt Rinteln, Ortsteil Exten, Landkreis Schaumburg

1.) Allgemeine Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 2 "Regete", OT Exten ist mit Verfügung vom 28.08.1964 durch den Regierungspräsidenten Hannover genehmigt und mit seiner Bekanntmachung am 15.09.1964 rechts-wirksam geworden. Mit Verfügung vom 29.11.1966 wurde durch den Regierungspräsidenten Hannover die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 genehmigt. Die Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG erfolgte am 03.01.1967.

Aufgrund von vorliegenden Bauanfragen ist es beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 2 "Regete", OT Exten, in zwei Teilbe-reichen zu ändern.



Hierbei handelt es sich erstens um ein im genehmigten Bebauungsplan als nicht überbaubare Fläche ausgewiesenes Grund-stück (Flurstück 2/15). Nicht überbaubar daher, da seiner-zeit über dieses Grundstück eine Hochspannungsleitung ver-lief. Da die Hochspannungsleitung inzwischen nicht mehr vor-handen ist, besteht jetzt die Möglichkeit, dieses Grundstück einer Bebauung zuzuführen.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden für diesen Änderungs-bereich von den Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes übernommen (Geschoßflächenzahl 0,8; Grundflächenzahl 0,4; 2 geschossige Bebauung). Aufgrund der vorhandenen Bebauung wird lediglich als Bauweise die offene Bauweise sowie die Festsetzung, daß nur Einzelhäuser zulässig sind, zusätzlich ausgewiesen.

Der zweite Änderungsbereich sieht eine Umwandlung von Ein-zelhausbebauung in Reihenhausbauung entlang der Straße "Auf der Behrn" vor. Hierbei soll die Möglichkeit einer Fort-führung der bereits auf den Grundstücken 2/1 und 2/2 vorhan-denen Reihenhausbauung ermöglicht werden.

Durch die Überplanung des westlichen Teiles der Wegeparzelle 3/8 sowie durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche in einer Länge von ca. 65 m ist hier die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise erforderlich. Art und Maß der baulichen Nutzung wurden hier ebenfalls aus dem genehmigten Bebauungsplan übernommen.

Im westlich des Plangebietes gelegenen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet Exten" sowie der dazugehörigen Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Kattenmeer" sind aufgrund eines schalltechnischen Gutachtens lärmindernde Maßnahmen (Schutzwall, Anpflanzungen, textliche Festsetzungen über einzuhaltende dB(A) Werte) festgesetzt worden.

Durch die geplante Reihenhausbebauung, der Eigentümer des gegenüberliegenden Gewerbebetriebes beabsichtigt hier die Errichtung von Werkwohnungen, soll ein zusätzlicher Immissionsschutz für das übrige Wohngebiet geschaffen werden.

Hierzu ist die überbaubare Grundstücksfläche der geschlossenen Bauweise ferner als besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird, festgesetzt.

Der besondere Nutzungszweck ist die Ausweisung als "Werkwohnungen". Dieser Bereich soll als Übergang vom Gewerbegebiet zum angrenzenden Wohngebiet dienen. Da hier mehr Immissionen hingenommen werden sollen, wie entsprechend der Vornorm zu DIN 18005 in allgemeinen Wohngebieten zulässig ist, sollen zusätzliche Schallschutzmaßnahmen eingebaut werden.

Beim Bau der Reihenhäuser soll durch Einbau von Schallschutzfenstern mit 3-fach Verglasung, verstärkter Außenwandisolierung und durch Anordnung der Wohn- und Schlafräume auf der Ostseite der Gebäude ein zusätzlicher passiver Schallschutz erreicht werden. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist im Bebauungsplan aufgenommen worden.

Diese Festsetzung erfolgte aufgrund von Anregungen durch den Landkreis Schaumburg im Verfahren gemäß § 2a Abs. 6 BBauG. Durch die vorgenommene Überarbeitung des Planentwurfes mit der Begründung wird eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

Auf dem Flurstück 3/20 ist eine Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) ausgewiesen, da hier der Standort einer Trafostation der Elektrizitätswerke Wesertal GmbH erforderlich ist.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung auf dem Flurstück 3/16 wurde bis auf den festgesetzten 3 m Grenzabstand an der westlichen Grundstücksgrenze aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Hierdurch soll ein direkter Übergang der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen dem Teilbereich der 2. Änderung und dem genehmigten Bebauungsplan gewährleistet werden. Zwischen dem Bereich der geschlossenen und offenen Bebauung ist eine Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung festgesetzt.

Es ist vorgesehen, die nördlich des Flurstückes 3/16 gelegene Teilfläche der Wegeparzelle 3/8 dem vorgenannten Flurstück zuzuschlagen, um so die verkehrliche Anbindung an die Wegeparzelle 3/8 sicherzustellen.

Um die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die geplante Bebauung zu schaffen, hat der Rat der Stadt Rinteln in seiner Sitzung am 01.03.1984 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Regete", OT Exten, beschlossen.


Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln, der durch die Bezirksregierung Hannover am 27.06.1980 genehmigt und durch öffentliche Bekanntmachung am 02.07.1981 wirksam geworden ist, ist das gesamte betreffende Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben.

Es wird beantragt, gemäß § 5 Abs. 2 Niedersächsisches Spielplatzgesetz auf die Ausweisung von Kinderspielplätzen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes zu verzichten. Auf dem südlich des vorh. Bolzplatzes und westlich der Turnhalle Exten gelegenen städtischen Grundstück 7/8, Flur 6 wird 1988 ein weiterer Kinderspielplatz errichtet.

Durch diesen ca. 300 m entfernten Spielplatz kann den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder gleichwertig entsprochen werden.

2.) Art und Maß der baulichen Nutzung

Die 2. Änderung sieht im einzelnen vor:

- a) WA Allgemeines Wohngebiet
- b) (0,4) Geschoßflächenzahl (GFZ)
- c) 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- d) II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- e) 0 Offene Bauweise
- f) g Geschlossene Bauweise
- g)  Nur Einzelhäuser zulässig

3.) Städtebauliche Werte

Das Plangebiet umfaßt brutto	0,5261 ha
Erschließungsflächen	0,0000 ha
Nettobauland:	<u>0,5261 ha</u> =====

4.) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Bereiches der 2. Änderung erfolgt über die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene und bereits fertiggestellten Gemeindestraßen "Auf der Behrn", "Melkerweg", "Zum Kattenmeer" und "Regetestraße".

5.) Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Müllabfuhr

Zu diesen Punkten erfolgt keine Änderung bzw. Abweichung zu den Angaben über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 "Regete".

Die Wasserversorgung ist durch die Verbindung mit dem zentralen städtischen Leitungsnetz sichergestellt.

Zur Vervollständigung des Hydrantennetzes ist durch den Landkreis Schaumburg im Verfahren gem. § 2 Abs. 5 BBauG empfohlen worden, diese zu erweitern und zu verbessern, da die Abstände der Hydranten in den einzelnen Straßen untereinander z.T. sehr groß sind.

Schmutz- und Regenwasserkanalisation sind in den vorhandenen Erschließungsstraßen gelegt. Die Abwasser können somit in die zentrale Kanalisation der Stadt Rinteln eingeleitet werden.

Die Beseitigung des Hausmülls erfolgt durch die städtische Müllabfuhr.

6.) Versorgung mit elektrischem Strom

Die Versorgung mit elektrischer Energie für den Änderungsbereich wird durch den Anschluß an die vorhandenen zentralen Leitungen des Elektrizitätswerkes Wesertal GmbH möglich.

7.) Erschließungskosten

Für den Bereich der 2. Änderung werden Erschließungskosten in Höhe von ca. 20,-- DM/m² anfallen. In diesem Betrag ist ein städtischer Anteil nicht enthalten.

8.) Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen entfallen, da im Änderungsbereich keine Wege und Plätze mehr festgesetzt sind. Der als Wegefläche wegfallende westliche Teil des Flurstückes 3/8 befindet sich in städtischem Besitz und kann den späteren Eigentümern veräußert werden.

9.) Berücksichtigung der Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung, Darstellung der Abwägung

9.1. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 2a Abs. 2 Bundesbaugesetz hat am 12.11.1985 stattgefunden.

Verfahrensrelevante Anregungen oder Bedenken wurden weder schriftlich noch mündlich zur Niederschrift abgegeben.

9.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden am 04.10.1985 angeschrieben und bis zum 13.11.1985 um ihre Stellungnahme gemäß § 2 Abs. 5 Bundesbaugesetz gebeten.

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken bezogen sich

- auf die Vervollständigung des Hydrantennetzes (Landkreis Schaumburg),
- auf den Immissionsschutz (Landkreis Schaumburg, Staatliches Gewerbeaufsichtsamt und Industrie- und Handelskammer),
- auf den Stand der Liegenschaftskarte mit den dazugehörigen Maßangaben (Katasteramt),
- sowie auf redaktionelle Änderungen

Den eingegangenen Stellungnahmen ist der Rat der Stadt Rinteln in seiner Sitzung am 12.12.1985 weitgehendst gefolgt.

9.3. 1. öffentliche Auslegung

Für den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und Entwurf der Begründung beschloß der Rat der Stadt Rinteln in seiner Sitzung am 12.12.1985 die öffentliche Auslegung gemäß § 2a (6) BBauG. Während der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 07.01.1986 bis einschließlich 07.02.1986 wurden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

- Landkreis Schaumburg:

Aus dem Bebauungsplan und der Begründung ist nicht eindeutig ersichtlich, weshalb im westlichen Änderungsbereich eine geschlossene Bebauung beabsichtigt ist.

Es handelt sich hier u.E. um einen Bereich mit einem besonderen Nutzungszweck, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird. Dieser Bereich soll als Übergang vom Gewerbegebiet zum angrenzenden Wohngebiet dienen. In diesem Bereich sollen zudem mehr Immissionen hingenommen werden, wie entsprechend der Vornorm zu DIN 18005 - Blatt 1 - in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind. Es sollen u.a. Schallschutzmaßnahmen eingebaut werden.

U.E. könnte es sich hier um Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 handeln. In diesem Falle ist jedoch eine Begründung der beabsichtigten Planung und der Entscheidungen über Anregungen und Bedenken erforderlich (§ 9 Abs. 8 BBauG).

- Landkreis Schaumburg:

Die beabsichtigten passiven Schallschutzmaßnahmen müssen im Bebauungsplan öffentlich rechtlich festgesetzt werden. Dem hier vorgelegten Bebauungsplanentwurf können wir nicht entnehmen, daß das westliche und das östliche allgemeine Wohngebiet unterschiedlich schutzwürdig sind.

Wir bitten Ihre Planungen unter Berücksichtigung der Abschnitte Nr. 13 und 14 der VV-BBauG auf ihre Rechtmäßigkeit hin entsprechend des geltenden Rechts zu überprüfen und entsprechende Festsetzungen zu treffen.

- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt:

Für die im WA-Gebiet neu festgesetzte Wohnbebauung in geschlossener Bauweise (nach Ihren Angaben Werkwohnungen) gelten die üblichen WA-Immissionsgrenzwerte. Insofern werden die in meiner Stellungnahme vom 18.10.1985 vorgebrachten grundsätzlichen Bedenken aufrechterhalten.

Der Rat der Stadt Rinteln beschloß in seiner Sitzung am 11.12.1986 über die Anregungen wie folgt:

- Der Anregung wird gefolgt. Durch die geplante Reihenhausbauung mit Werkwohnungen soll ein zusätzlicher Immissionsschutz für das übrige Wohngebiet geschaffen werden. Da hierdurch der Bereich mit der geplanten geschlossenen Bauweise jedoch mehr Immissionen hinnehmen muß, soll dieser Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG als besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird, mit der näheren Zweckbestimmung "Werkwohnungen" festgesetzt werden. Eine Überarbeitung der Begründung bezüglich der beabsichtigten Planung sowie der Entscheidung über die Anregungen und Bedenken erfolgt.

- Der Anregung wird gefolgt. Unter Hinweis auf Punkt 1 der Stellungnahme des Landkreises Schaumburg vom 04.02.1986 wird der passive Schallschutz auch als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan und in die Begründung aufgenommen.

- Aufgrund von Anregungen und Bedenken während der öffentlichen Auslegung wird eine Überarbeitung des Planentwurfes erforderlich. Durch die geplante Reihenhausbebauung mit Werkswohnungen soll ein zusätzlicher Immissionsschutz für das übrige Wohngebiet geschaffen werden. Da hierdurch der Bereich mit der geschlossenen Bauweise jedoch mehr Immissionen hinnehmen muß, soll dieser Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG als besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird, mit näherer Zweckbestimmung "Werkswohnungen" festgesetzt werden. Die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen sollen als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.
Da hierdurch die grundsätzlichen Bedenken des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes als ausgeräumt angesehen werden können, wird die Stellungnahme als Hinweis gewertet.

9.4. 2. Öffentliche Auslegung

Für den so geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und den entsprechenden ergänzten Entwurf der Begründung beschloß der Rat der Stadt Rinteln in seiner Sitzung vom 11.12.1986 die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 2a (6) BBauG.

Während der 2. öffentliche Auslegung in der Zeit vom 09.02.1988 bis einschließlich 10.03.1988 wurde durch den Landkreis Schaumburg folgende Stellungnahme vorgebracht:

- Es bestehen durch das dem Bebauungsplan westlich angrenzende Gewerbegebiet Immissionsvorbelastungen. Aufgrund eines schalltechnischen Gutachtens soll die mit der Zweckbestimmung "Werkswohnungen" vorgesehene Wohnbebauung an der Straße "Auf der Behrn" als lärmindernde Maßnahme eingesetzt werden. Die dafür vorgesehenen "Werkswohnungen" selbst sollen mit passiven Schallschutzmaßnahmen ausgestattet werden, wobei für diese Gebäude davon ausgegangen wird, daß hier verstärkt Immissionen hingenommen werden müssen. Hiergegen werden aus regionalplanerischer Sicht erhebliche Bedenken angemeldet.

Nach der raumordnerischen Zielaussage zum Umweltschutz des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP) - Teil II - Abschnitt C 12.4-01-Lärmschutz - ist die Bevölkerung vor schädlichen Einwirkungen durch Lärm zu schützen. Bestehende Lärmbelastigungen sind zu vermindern. Als weitere Zielaussage legt das LROP in Abschnitt C 12.4-02 fest, daß eine Lärminderung an der Lärmquelle (aktiver Lärmschutz) grundsätzlich Vorrang vor anderen Lärmschutzmaßnahmen (passiver Lärmschutz) hat.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg legt darüber hinaus für seinen Geltungsbereich in Abschnitt X.C.- Immissionsschutz - Ziff. 3 ff. - näher fest, daß bei der Anlage von Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsflächen in gegenseitiger Abstimmung darauf zu achten ist, daß Emissionen und Immissionen vermieden oder auf ein unschädliches Maß begrenzt werden müssen. So soll z.B. durch den Bau von Lärmschutzwällen und Wänden oder anderen Maßnahmen, die dem jeweiligen Stand der technischen Erkenntnisse entsprechen, dem Emissions- und Immissionsschutz ausreichend Rechnung getragen werden.

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die als Immissionsschutzmaßnahme geplante Änderung des B-Planbereiches an der Straße "Auf der Behrn" mit der Festsetzung "Werkwohnungen" ist nicht mit der raumordnerischen Zielsetzung vereinbar.

Der Rat der Stadt Rinteln beschloß in seiner Sitzung am 09.06.1988 über die Anregungen und Bedenken wie folgt:

- Die mit der Zweckbestimmung "Werkwohnungen" vorgesehene Wohnbebauung an der Straße "Auf der Behrn" soll nicht, wie in der Stellungnahme angeführt, aufgrund eines schalltechnischen Gutachtens als lärmindernde Maßnahme eingesetzt werden. Ein schalltechnisches Gutachten wurde früher für das westlich des Änderungsbereiches gelegene Gebiet

des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet Exten" sowie der dazugehörigen Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Kattenmeer" erstellt, damit Interessenkonflikte aus dem Wunsch nach ungestörtem Wohnen einerseits und der Gewerbegebietscharakter andererseits vermieden wird.

Aufgrund des Gutachtens sind hier, unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung, lärmmindernde Maßnahmen (Schutzwall, Anpflanzungen und textliche Festsetzungen über einzuhaltende d(B)A Werte) festgesetzt worden, um so entsprechend der Zielaussage des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP) einen aktiven Lärmschutz zu erhalten und die bestehende Lärmbelästigung zu vermindern.

Bei dem vorliegenden Bauleitplan handelt es sich um die 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Regete". Eine Bebauung entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 2 wäre weiterhin in dem betreffenden Gebiet möglich. Durch die geplante Änderung (Reihenhausbebauung) soll ein zusätzlicher Immissionsschutz für das östlich angrenzende Wohngebiet geschaffen werden.

Da hier ferner die Errichtung von Werkswohnungen vorgesehen ist, sollte durch die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB mit Zweckbestimmung "Werkswohnungen", gleichzeitig eine erhebliche Verbesserung aus der Sicht des Immissionsschutzes gegenüber einer möglichen Bebauung gemäß dem rechtsverbindlichen B-Plan erreicht werden (zusätzlicher passiver Schallschutz).

Durch die vorhandenen Festsetzungen des B-Planes Nr. 8 sowie den geplanten Festsetzungen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 wurde in gegenseitiger Abstimmung darauf geachtet, daß Emissionen und Immissionen entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RegROP) auf ein unschädliches Maß zum Wohle aller Bürger begrenzt wird.

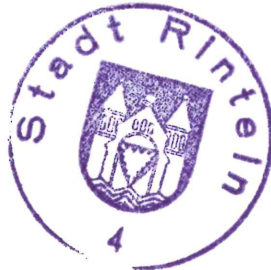
Eine Anpassung des Bauleitplanes gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird aus den vorgenannten Gründen als gegeben angesehen.

Der Stellungnahme kann daher nicht gefolgt werden.

Nach erfolgter Abwägung beschloß der Rat der Stadt Rinteln in seiner Sitzung am 09.06.1988 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Regete", OT Exten, als Satzung sowie die Begründung.

Rinteln, den 15.07.1988

Stadt Rinteln
Der Stadtdirektor




(B ü t h e)

Der Rat der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 01.03.1984 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Regete", Ot. Exten, beschlossen.

In seiner Sitzung am 12.12.1985 hat der Rat der Stadt Rinteln die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 nebst Begründung beschlossen.

Diese Begründung hat während der 1. öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 07.01.1986 bis 07.02.1986 zu jedermanns Einsicht gemäß § 2 a Abs. 6 Bundesbaugesetz ausgelegen.

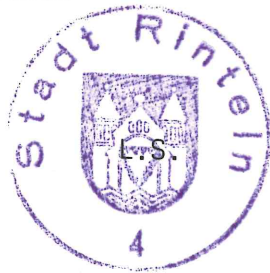
Sie wurde aufgrund von Planänderungen, insbesondere durch zusätzliche Festsetzung der geschlossenen Bauweise als Nutzungszweck von Flächen der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird sowie eine zusätzliche textliche Festsetzung über passiven Schallschutz, neu überarbeitet.

Der Rat der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 11.12.1986 die erneute öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Regete" nebst Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 Bundesbaugesetz beschlossen.

Die Begründung hat in der Zeit vom 09.02.1988 bis einschließlich 10.03.1988 zu jedermanns Einsicht gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen. Sie brauchte durch Abwägung nicht mehr ergänzt bzw. berichtigt zu werden und wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Rinteln vom 09.06.88 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch beschlossen.

Rinteln, den 15.07.1988

STADT RINTELN
Der Stadtdirektor




(Büthe)