

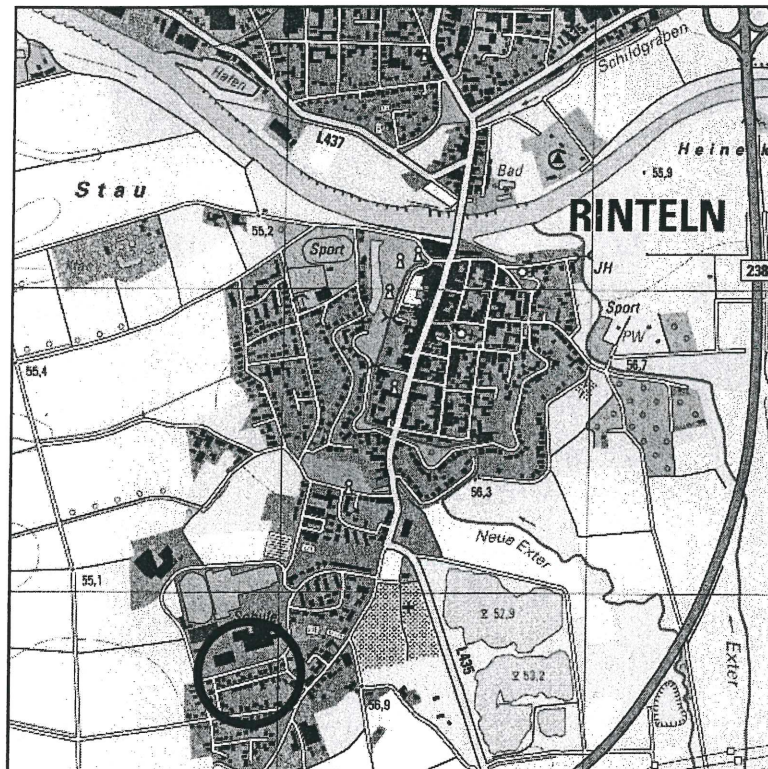
Bauleitplanung der Stadt Rinteln

Landkreis Schaumburg

Begründung

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

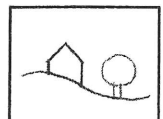
Teilaufhebung des B-Planes Nr. 27 "Schulzentrum" OT Rinteln



Abschrift

Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau (IfR/SRL)
31737 Rinteln - Krankenhäger Straße 12
Telefon 05751/9646744 - Telefax 05751/9646745



Gliederung

Teil I Begründung

1. Grundlagen	4
2. Aufgaben des Bebauungsplanes	4
3. Städtebauliches Konzept	4
3.1 Geltungsbereich	4
3.2 Ziele und Zwecke der Planung	5
3.3 Zustand des Plangebietes	6
4. Inhalt des Bebauungsplanes	6
4.1 Bauliche Nutzung	6
4.2 Verkehr	6
4.3 Belange des Umweltschutzes	7
4.3.1 Belange von Natur und Landschaft	7
4.3.2 Immissionsschutz	7
4.3.3 Altlasten	7
5. Daten zum Plangebiet	8
6. Durchführung des Bebauungsplanes	8
6.1 Ver- und Entsorgung	8
6.3 Kosten	9

Teil II Umweltbericht

1. Einleitung	10
1.1 Veranlassung, Rechtslage	10
1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung	10
1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung	11
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	12
2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	13
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	15
2.4 Planalternativen	15
3. Zusätzliche Angaben	16
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	16
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen	16
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	16

Teil III Abwägung/ Verfahrensvermerke

1. Abwägung	18
2. Verfahrensvermerke	21

1. Grundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 15.09.2005 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Schulzentrum" gefasst.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln stellt für den Planbereich dieses Bebauungsplanes gegenwärtig Wohnbauflächen dar.

Durch die Teilaufhebung werden die von dieser Bauleitplanung betroffenen Flächen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB zugeordnet. Der städtebauliche Gesamtzusammenhang lässt auf eine zukünftig zu erwartende Wohnbereichsstruktur (WA-Gebiet) schließen, so dass diese Bauleitplanung auch im Hinblick auf den bestehenden Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 27 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkrafttreten am 27.01. 1990, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl I S. 466), erstellt worden.

2. Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird die künftige Zulässigkeit von Bauvorhaben den Regelungen des § 34 BauGB (Innenbereich) unterworfen.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 umfasst eine 5.061 m² große und der Paul-Erdniß-Straße südlich angrenzende Fläche zwischen den Einmündungen des Rottorfer Weges im Westen und der Straße Im Kleinen Löök im Osten.

Der Teilaufhebungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze des Flst. 38/113 (Straßenparzelle der Paul-Erdniß-Straße).

Im Osten durch die westliche Grenze des Flst. 38/130 (Straßenparzelle der Straße Im kleinen Löök).

Im Westen	durch die östliche Grenze des Flst. 38/43 (Straßenparzelle der Straße Rottorfer Weg).
Im Süden	durch die südliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 27 "Schulzentrum", im Osten bis auf Höhe der Straßenparzelle Im Kleinen Löök (Flst. 38/130) und im Westen bis auf Höhe der Straßenparzelle Rottorfer Weg (Flst. 38/43).

Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der dem Anhang beigefügten Planzeichnung (Räumlicher Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Schulzentrum") dargestellt.

3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Schulzentrum" sollen die örtlich bereits vorhandenen Baustrukturen gesichert und eine ortsangemessene Nachverdichtung des Siedlungsbereiches ermöglicht werden, indem eine Bebaubarkeit der an die Paul-Erdniß-Straße angrenzenden Grundstücksflächen gem. § 34 BauGB ermöglicht wird. Der Ursprungsbebauungsplan hat seine städtebauliche Funktion in Bezug auf die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere im Hinblick auf die Zulässigkeit einer Doppelhausbebauung, erfüllt. Innerhalb des hier in Rede stehenden Planbereiches werden bis auf wenige Gartenbereiche alle betroffenen Grundstücke mit der dafür vorgesehenen Hauptnutzung Wohnen genutzt.

In den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 27 "Schulzentrum" (Planzeichnung siehe Anhang 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 27 "Schulzentrum") ist für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) und als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8 sowie eine zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen sind mit einem Abstand von 17,50 m zu der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Paul-Erdniß-Straße und mit einer Bautiefe von 7,0 m bis 10,0 m festgesetzt. Ziel der Festsetzungen war die bauplanungsrechtliche Sicherung der zwischenzeitlich realisierten baulichen Anlagen Im Kleinen Löök.

Die bisher stattgefundene bauliche Entwicklung hat sich an den o. g. bodenrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes orientiert. Neben einer Doppelhausbauweise wurden auch Einzelhäuser in offener Bauweise realisiert, die sich nahtlos in den Übergangsbereich zwischen schulischer Einrichtung und Wohnsiedlungsbereich integrieren.

Auf der Grundlage der bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen konnten mit Ausnahme der Grundstücke Paul-Erdniß-Straße Nr. 8, 9 und 9 a die zum Teil großen und der Paul-Erdniß-Straße zugewandten Grundstücksflächen (Gärten und Nebenanlagen) keiner der Hauptnutzung Wohnen entsprechenden baulichen Nutzung zugeführt werden. Innerhalb des Planbereiches dieser Teilaufhebung befinden sich bis zu 4 Bereiche, die im Sinne des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden einer städtebaulichen und dem konkreten Wohnbedarf entsprechenden Nachverdichtung zugeführt werden sollen. Zu diesem Zweck ist die Teilaufhebung der hier betroffenen Flächen aus dem Ursprungsbebauungsplan erforderlich.

Durch die Teilaufhebung dieses B-Planes werden die hiervon betroffenen Grundstücksflächen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet, so dass sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit aus § 34 BauGB ergibt, wonach ein Vorhaben dann zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden

soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Voraussetzung ist ebenfalls die gesicherte Erschließung, die im vorliegenden Fall durch die unmittelbar angrenzende Paul-Erdniß-Straße gegeben ist. Die Inanspruchnahme von vergleichbaren, innerörtlich gelegenen Baulücken stellt auch zukünftig ein städtebaulich sinnvolles Mittel zur Mobilisierung und Bereitstellung von Baulandreserven dar. In diesem besonderen Einzelfall soll daher bei Berücksichtigung der konkreten und o. b. städtebaulichen Situation die Teilaufhebung des B-Planes Nr. 27 durchgeführt werden.

Die sich darstellenden Baulücken können als Vervollständigung der Straßenrandbebauung entlang der Paul-Erdniß-Straße erschlossen werden, ohne die örtlich prägenden städtebaulichen Strukturen zu beeinträchtigen.

3.3 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Rinteln. Innerhalb des Plangebietes sind die Grundstückflächen teilweise mit ein- bis max. zweigeschossigen Einzelhäusern und Doppelhaushälften bebaut. Zum Teil grenzen die nördlich der Bebauung im Kleinen Löök gelegenen Hausgärten der Paul-Erdniß-Straße an. Die nördlichen Doppelhaushälften sind über die Paul-Erdniß-Straße erschlossen. Die nicht von Bebauung eingenommenen Grundstücksflächen werden als private Gärten oder als Hofflächen genutzt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

Das bisher innerhalb dieses Teilaufhebungsbereiches festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA-Gebiet) und die Baugrenzen/überbaubare Grundstücksflächen entfallen ersatzlos. Die nicht von dieser Teilaufhebung betroffenen Grundstücksflächen, die weiter östlich dieses Aufhebungsbereiches gelegen sind und sich ebenfalls im B-Plan Nr. 27 befinden, bleiben von der Teilaufhebung unberührt. Die darin getroffenen Festsetzungen bleiben unverändert und auch weiterhin rechtsverbindlich. Für diese Flächen besteht kein Planungs- bzw. Änderungserfordernis.

Durch die Teilaufhebung wird der betroffene Bereich dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB zugeordnet.

4.2 Verkehr

Die von dieser Teilaufhebung betroffenen Flächen werden über die Paul-Erdniß-Straße erschlossen. Die Teilaufhebung wirkt sich nicht auf die Eigenart der genannten Erschließungsstraße aus. Die betroffenen Straßen sind in der festgesetzten Form realisiert und dem örtlichen Bedarf entsprechend verkehrssicher ausgebaut und für den öffentlichen Verkehr gewidmet.

Der ruhende Verkehr ist gemäß den Regelungen der NBauO auf den Grundstücksflächen sicherzustellen. Der Anschluss an den ÖPNV ist über eine Bushaltestelle, die an der Paul-Erdniß-Straße vorhanden ist, mit Anschluss an das regionale und überregionale ÖPNV-Netz gewährleistet.

4.3 Belange des Umweltschutzes

4.3.1 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1 a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Den Belangen von Natur und Landschaft kommt bei dieser Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 eine untergeordnete Rolle zu, weil die hiervon betroffenen Grundstücksflächen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich gem. § 34 BauGB) zugeordnet werden, so dass sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit aus § 34 BauGB ergibt, wonach ein Vorhaben dann zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Voraussetzung ist ebenfalls die gesicherte Erschließung, die im vorliegenden Fall durch die unmittelbar angrenzende Paul-Erdniß-Straße gegeben ist. Gem. § 21 Abs. 2 BNatSchG ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Vorhaben, die im Innenbereich gem. § 34 BauGB verwirklicht werden, nicht anzuwenden.

Im Ursprungsbebauungsplan sind für das Plangebiet keine grünordnerischen Festsetzungen oder Festsetzungen mit einer besonderen Funktion für den Ausgleich erheblicher Eingriffe gem. § 1a Abs. 2 BauGB enthalten, so dass eine Beeinträchtigung dieser Belange in der vorliegenden Bauleitplanung nicht erkennbar ist.

Durch die Teilaufhebung dieses B-Planes und die damit verbundene Zuordnung der betroffenen Flächen zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird kein Eingriff in Natur und Landschaft bewirkt.

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist darzulegen, dass sich zukünftig Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

4.3.2 Immissionsschutz

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Nutzungen oder Einrichtungen, die erheblich beeinträchtigend auf die hier in Planung befindliche ortstypische Wohnnutzung gem. § 34 BauGB wirken könnten. Aus der zukünftigen ortsangemessenen Nutzung der Grundstücksflächen werden keine Emissionen zu erwarten sein, die auf die angrenzenden Wohngebiet erheblich beeinträchtigend einwirken würden. Die Belange des Immissionsschutzes spielen eine untergeordnete Rolle bei dieser Bauleitplanung.

4.3.3 Altlasten

Nach Auskunft der Stadt Rinteln sind innerhalb des Plangebietes (Teilaufhebungsbereich) keine Altablagerungen oder kontaminierte Stoffe abgelagert worden. Auch das Altlastenkataster des Landkreises Schaumburg sagt nichts über derartige Altlasten oder kontaminierte Betriebsflächen innerhalb des Plangebietes aus.

5. Daten zum Plangebiet

Das Plangebiet der Teilaufhebung des B-Planes Nr. 27 „Schulzentrum“ umfasst eine Gesamtfläche von 5.061 m².

6. Durchführung des Bebauungsplanes

6.1 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Der Kernbereich Rinteln ist an die Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Rinteln angeschlossen. Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert. Die betroffenen Grundstücksflächen sind bereits an die in der Paul-Erdniß-Straße vorhandenen Leitungen angeschlossen bzw. können an das Leitungsnetz angeschlossen werden. Für den Fall einer Baulückenschließung im Bereich der Paul-Erdniß-Straße ist die Schmutzwasserbeseitigung zurzeit nicht gesichert. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist seitens der Vorhabenträger auf eine geordnete Ableitung des anfallenden Schmutzwassers zu achten.

Oberflächenentwässerung

Das innerhalb des Aufhebungsbereiches anfallende Oberflächenwasser sollte aus Gründen der Schonung der nachfolgenden Vorfluter möglichst auf den Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht bzw. derart zurückgehalten werden, dass nur die natürliche Abflussspende der unbebauten Grundstücke an die Vorflut abgegeben wird. Bei einer Teilaufhebung entziehen sich diese Belange der Steuerung durch die Bauleitplanung, so dass im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und nach Abstimmung mit der Stadt Rinteln eine entsprechende Regelung gefunden werden sollte. Ggf. ist der Anschluss an den in der Paul-Erdniß-Straße vorhandenen Regenwasserkanal möglich.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die in der Paul-Erdniß-Straße vorhandenen Leitungen und wird durch die Stadtwerke Rinteln sichergestellt. Hierüber ist auch eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Schaumburg.

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität übernehmen die Stadtwerke Rinteln. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung ist auf vorhandene Leitungen zu achten. Tiefwurzeln Pflanzendürfen vorhandene Leitungen nicht beeinträchtigen.

Kommunikationswesen

Der Teilaufhebungsbereich kann an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Technikniederlassung Magdeburg, Sängemühlenstraße 6, in 29221 Celle, Ressort BBN 28, Telefon 05141 /17-918 so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

6.3 Kosten

Der Stadt Rinteln entstehen durch die Teilaufhebung dieses Bebauungsplanes keine Kosten i.S. des § 127 BauGB.

Teil II Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Veranlassung, Rechtslage

Der Umweltbericht stellt gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung der Teilaufhebung des B-Planes Nr. 27 "Schulzentrum" dar, in dem die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in ihren Bestandteilen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB unter Anwendung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zusammengefasst dargestellt werden. Das im Umweltbericht dargelegte Ergebnis der Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung

Angaben zum Standort

Das 5.061 m² umfassende Plangebiet befindet sich im südwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Rinteln. Das siedlungsstrukturell durch Hausgärten und Hofflächen von Wohngrundstücken geprägte Plangebiet grenzt der Paul-Erdniß-Straße südlich an und wird im Westen vom Rottorfer Weg und im Osten von der Straße Im Kleinen Löök begrenzt.

Art des Vorhabens und der Festsetzungen

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Schulzentrum" wird das Ziel verfolgt, über die Mobilisierung von südlich der Paul-Erdniß-Straße vorhandener Baulücken eine ortsangemessene und bedarfsgerechte Nachverdichtung des Siedlungsbereiches zu erreichen.

Für das Plangebiet bestehen Baurechte aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 27 "Schulzentrum" für ein Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet). Mit den Festsetzungen war beabsichtigt, die Bebauung mit Doppelhäusern nördlich der Straße Im Kleinen Löök bauplanungsrechtlich zu sichern. Bislang sind nur wenige Grundstücke mit Doppelhäusern bebaut, während die übrigen Grundstücke mit Einzelhäusern bebaut sind, die der Straße Im Kleinen Löök zuzuordnen sind. Weil die Baugrenzen großen Abstand von der Paul-Erdniß-Straße halten, ist auf den rückwärtig gelegenen und der Paul-Erdniß-Straße zuzuordnenden Grundstücksflächen ausreichend Platz für eine Bebauung mit Einzelhäusern vorhanden, so dass diese Grundstücke für die Innenentwicklung genutzt werden können. Eine Bebauung ist aber nicht möglich, weil der Ursprungsbebauungsplan für diese Bereiche nicht überbaubare Grundstücksflächen festsetzt.

Die sich darstellenden Baulücken können als Vervollständigung der Straßenrandbebauung entlang der Paul-Erdniß-Straße genutzt werden, ohne die örtlich prägenden städtebaulichen Strukturen zu beeinträchtigen.

Durch die Teilaufhebung dieses B-Planes werden die hiervon betroffenen Grundstücksflächen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet, so dass sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit aus § 34 BauGB ergibt, wonach ein Vorhaben dann zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Voraussetzung ist ebenfalls die gesicherte Erschließung, die im vorliegenden Fall durch die unmittelbar angrenzende Paul-Erdniß-Straße gegeben ist.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

Im Folgenden werden gem. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB nur die fachplanerischen und fachgesetzlichen Ziele des Umweltschutzes genannt, die für diese Bauleitplanung Bedeutung erlangen.

Fachgesetze

Baugesetzbuch

Die Vorgaben des § 1a BauGB zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Eingriffsregelung werden bei der Umweltprüfung beachtet und im Umweltbericht dargelegt.

Sonstige Unterschutzstellungen gem. anderen Fachgesetzen

Im Plangebiet befinden sich keine gem. Naturschutzgesetz, Denkmalschutzgesetz oder Immissionsschutzgesetz besonders schutzwürdigen Objekte oder Bereiche.

Fachplanungen

Landschaftspläne (gem. § 6 NNatG) und Landschaftsrahmenplan (gem. § 5 NNatG)

Der Vorentwurf des Landschaftsplanes der Stadt Rinteln (1995) und der Vorentwurf des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Schaumburg (Stand 2001) enthalten keine das Plangebiet betreffenden und in der Umweltprüfung zu beachtende Ausführungen.

Flächennutzungsplan gem. § 5 BauGB

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Für das Plangebiet sind im Flächennutzungsplan keine Darstellungen mit einer besonderen Bedeutung für die Umwelt enthalten. Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden die Flächen dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zugeordnet. Bei Berücksichtigung der in der Umgebung vorhandenen und durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsstrukturen und der demgemäß zu erwartenden Siedlungsentwicklung ist die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Bebauungsplan gem. § 9 BauGB

Für das Plangebiet bestehen Baurechte aus dem Bebauungsplan Nr. 27 "Schulzentrum" für ein Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet). Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen enthalten, die eine besondere Bedeutung oder Funktion für die Belange der Umwelt haben, so dass auf eine Berücksichtigung in der Umweltprüfung verzichtet werden kann.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Schutzgut Mensch

Der Belang des Menschen stellt sich bei der Beurteilung der Teilaufhebung des B-Planes Nr. 27 als untergeordnet dar, weil im Innenbereich gem. § 34 BauGB nur Nutzungsstrukturen realisierbar sind, die sich in die in der Umgebung vorhandenen Nutzungsstrukturen einfügen und sich daher keine Beeinträchtigungen ableiten lassen.

Im Plangebiet sind keine Immissionen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens auf Grund von Immissionen (Lärm, Schadstoffe) führen könnten. Das vornehmlich privat genutzte Plangebiet hat, mit Ausnahme der gärtnerischen Nutzung, keine Funktion für die Erholung der ortsansässigen Bevölkerung.

Die Belange des Schutzguts Mensch spielen bei dieser Bauleitplanung eine untergeordnete Rolle, so dass in der Umweltprüfung auf weitergehende Untersuchungen verzichtet wurde.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Belange der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind bei dieser Bauleitplanung als eher untergeordnet zu betrachten., weil die vorliegende Bauleitplanung dadurch gekennzeichnet ist, dass für das Plangebiet bereits Baurechte bestehen, so dass in Bezug auf potenzielle Lebensräume von Pflanzen und Tieren die baurechtlich zulässigen Nutzungsarten und -maße betrachtet werden. Von der Teilaufhebung sind intensiv genutzte Hausgärten und Hofbereiche mit einer sehr geringen Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen betroffen. Die Flächen sind z. T. mit Nebengebäuden und mit sonstigen Nebengebäuden überbaut, die keine Bedeutung als Lebensraum von Tieren und Pflanzen haben. Für das Plangebiet sind im Ursprungsbebauungsplan keine Festsetzungen enthalten, die eine besondere Funktion für den Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen haben. Im Plangebiet sind keine Vorkommen von bedrohten, seltenen (gem. Rote Listen Niedersachsen) oder besonders geschützten (gem. Abschnitt 5 BNatSchG) Tier- und Pflanzenarten bekannt. Nach der Teilaufhebung ist die ortsangemessene Bebauung der im Innenbereich gelegenen und erschlossenen Grundstücksflächen auch gem. § 21 Abs. 2 BNatSchG zulässig.

Schutzgut Boden

Die im Plangebiet anstehenden Gley-Aueböden (Quelle: NLF (1997): BÜK 1:50.000) sind durch die intensive Siedlungs- und Kulturtätigkeit stark in ihren natürlichen Eigenschaften und Funktionen überprägt. Die Bodenfunktionen werden durch die intensive menschliche Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Umlagerung, Verunreinigung) stark eingeschränkt, so dass die anstehenden Böden nur eine geringe Bedeutung haben. Durch die Planung werden die schon beeinträchtigten Böden nicht über das bereits mögliche und ortsangemessene Maß hinaus versiegelt, so dass voraussichtlich keine Eingriffe in den Boden zu erwarten sind. Vorkommen von potenziellen, im Plangebiet befindlichen Ablagerungen oder kontaminierten Betriebsflächen sind der Stadt Rinteln nicht bekannt. In der Umweltprüfung wurde daher auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

Schutzgut Wasser

Die natürliche Situation des Grundwassers wird durch die intensive Siedlungstätigkeit bereits stark beeinträchtigt. Die mögliche Versiegelung wird nach der Teilaufhebung des B-Planes Nr. 27

voraussichtlich nicht über die bereits mögliche und ortstypische Versiegelung hinaus gehen, so dass Beeinträchtigungen aus einem erhöhten Anteil versiegelter Flächen (Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate) nicht zu erwarten sind. Das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist, soweit möglich, auf den privaten Grundstücken soweit zurückzuhalten, dass keine erhebliche Beeinträchtigung der angebundenen Vorflut zu erwarten ist. In der Umweltprüfung wurde daher auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

Schutzgüter Klima und Luft

Die Schutzgüter Klima und Luft nehmen bei dieser Bauleitplanung eine untergeordnete Rolle ein, weil sich die Planung auf den Siedlungsbereich bezieht und mit ihr keine negativ klimawirksamen Baustrukturen bzw. Nutzungen geschaffen werden. In der Umweltprüfung wurde daher auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

Schutzgut Landschaft

Der Siedlungsbereich wird geprägt von einer Einzel- und Doppelhausbebauung, die in intensiv genutzte Ziergärten eingebettet ist. Insgesamt hat der Bereich eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft, weil die natürlichen Strukturen stark von der menschlichen Nutzung überprägt werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung befinden sich keine Kultur- oder Sachgüter auf die die Teilaufhebung des Bebauungsplanes negative Auswirkungen haben könnte, so dass in der Umweltprüfung auf weitergehende Untersuchungen verzichtet wurde.

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin als Hausgarten genutzt. Die für die Bestandserfassung beschriebenen Vorbelastungen der Umwelt wären weiterhin vorhanden. Die im Plangebiet vorhandenen Baulandreserven würden ggf. auf Basis einzelner Baugenehmigungen realisiert oder müssten an anderer Stelle des Stadtgebietes mobilisiert werden. Hiervon wären ggf. Flächen betroffen, die weniger stark siedlungsstrukturell vorgeprägt und nicht erschlossen sind, so dass größere Umweltauswirkungen zu erwarten wären als im vorliegenden Fall.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Diese Planung ist davon gekennzeichnet, dass für den Teilaufhebungsbereich bereits Baurechte aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 27 "Schulzentrum" bestehen. Insofern wären gem. § 1 a Abs. 3 BauGB nur die Eingriffe auszugleichen, die über die zulässigen Eingriffe des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hinausgehen. Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes werden die hiervon betroffenen Grundstücksflächen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich gem. § 34 BauGB) zugeordnet. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich aus § 34 BauGB, wonach ein Vorhaben dann zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der

näheren Umgebung einfügt. Unter diesen Voraussetzungen ergeben sich nach Durchführung der Bauleitplanung keine wesentlichen Veränderungen des Umweltzustandes, weil die bereits siedlungsstrukturell geprägten Grundstücksflächen in gleicher und ortsangemessener Weise genutzt werden. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist darzulegen, dass sich zukünftige Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die Umweltauswirkungen werden nachfolgend im Einzelnen beschrieben.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Mit der ortsangemessenen Wohnnutzung der im Innenbereich befindlichen Grundstücksflächen sind keine Beeinträchtigungen der Erholung und der Gesundheit und des Wohlbefindens der ortsansässigen Bevölkerung verbunden.

Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Von der Planung sind überwiegend bereits sehr geringwertige bis geringwertige Lebensräume betroffen, so dass sich aus der Durchführung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen von Pflanzen und Tieren ergeben. Insgesamt haben die Belange von Tieren und Pflanzen für diese Planung keine Bedeutung, so dass in der Umweltprüfung auf nähere Untersuchungen verzichtet wird.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden

Durch die Planung werden die schon beeinträchtigten Böden nicht über das bereits mögliche und ortsangemessene Maß hinaus versiegelt, so dass voraussichtlich keine Eingriffe in den Boden zu erwarten sind. In der Umweltprüfung wurde daher auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die mögliche Versiegelung wird durch die ortsangemessene Bebauung des Plangebietes voraussichtlich nicht wesentlich über die bereits mögliche Versiegelung hinausgehen, so dass Beeinträchtigungen aus einem erhöhten Anteil versiegelter Flächen (Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate) nicht zu erwarten sind. In der Umweltprüfung wurde daher auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Die Schutzgüter Klima und Luft nehmen bei dieser Bauleitplanung eine untergeordnete Rolle ein, weil sie sich auf den Siedlungsbereich bezieht und mit ihr keine negativ klimawirksamen Baustrukturen bzw. Nutzungen geschaffen werden. In der Umweltprüfung wurde daher auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Im Plangebiet ist eine Bebauung nur dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist darzulegen, dass sich zukünftig Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Von nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild ist nicht auszugehen.

Umweltauswirkungen aus komplexen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Das Wirkungsgefüge der Schutzgüter wird im Siedlungsbereich durch die intensive menschliche Nutzung und Siedlungstätigkeiten geprägt. Mit der Durchführung der Planung ergeben sich voraussichtlich keine komplexen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, weil sich keine wesentlichen Veränderungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ergeben und somit die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht verändert werden. In der Umweltprüfung wurde auf weitergehende Untersuchungen auch in Bezug auf mögliche negative Umweltauswirkungen verzichtet.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Eingriffsregelung bzw. die Vermeidung und der Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen nimmt bei dieser Bauleitplanung eine untergeordnete Rolle ein. Die von der Teilaufhebung betroffenen Grundstücksflächen sind nach der Teilaufhebung dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich gem. § 34 BauGB) zuzuordnen, so dass sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben aus § 34 BauGB ergibt, wonach ein Vorhaben dann zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Gem. § 21 Abs. 2 BNatSchG ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Vorhaben, die im Innenbereich gem. § 34 BauGB verwirklicht werden, nicht anzuwenden.

Im Ursprungsbebauungsplan sind für das Plangebiet keine grünordnerischen Festsetzungen oder Festsetzungen mit einer besonderen Funktion für den Ausgleich erheblicher Eingriffe gem. § 1a Abs. 2 BauGB enthalten, so dass eine Berücksichtigung in dieser Bauleitplanung nicht erforderlich ist.

Durch die Teilaufhebung dieses B-Planes und die damit verbundene Zuordnung der betroffenen Flächen zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird kein Eingriff in Natur und Landschaft bewirkt. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass bereits auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes eine bauliche Nutzung im Sinne von Garagen und Nebenanlagen möglich war, so dass mit der Teilaufhebung und der damit einhergehenden Zuordnung zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil keine über das bisherige Maß der möglichen und tatsächlichen Versiegelungen hinausgehende Flächenversiegelungen zu erwarten sind.

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist darzulegen, dass sich zukünftige Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

2.4 Planalternativen

Standort

Um dem Grundsatz der Bodenschutzklausel gem. § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, ist die Umwandlung von kernstadtnah gelegenen, erschlossenen und mobilisierbaren Baulücken in ortstypische Wohngrundstücke geplant. Die Baulücken sind nach der Teilaufhebung des Bebauungsplanes dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Aus dem Ursprungsbebauungsplan, der für den Bereich aufgehoben wird, bestehen keine grünordnerischen Festsetzungen. Die zur Deckung des Baulandbedarfs zum Teil erforderliche Inanspruchnahme von in der freien Feldmark gelegenen Grundstücksflächen kann vermieden bzw. reduziert werden. So stellt die sinnvolle Ausnutzung vorhandener und erschlossener Flächen die beste Möglichkeit zur Deckung des kurzfristigen, auf die Kernstadt Rinteln bezogenen Baulandbedarfes dar.

Planinhalt

Die zukünftige bauliche Nutzung lehnt sich in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung an die in der Umgebung vorhandenen baulichen Strukturen an, so dass eine sich in das städtebauliche Umfeld der Paul-Erdniß-Straße einfügende Bebauung realisiert werden kann.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Bei der Umweltprüfung wurden folgende Quellen und Verfahren berücksichtigt:

Zur Berücksichtigung der vorliegenden Fachplanungen:

- Vorentwurf des Landschaftsplanes der Stadt Rinteln (1995),
- Vorentwurf des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Schaumburg (2001),
- Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln.

Zur Berücksichtigung der Belange der Umwelt aus dem B-Plan Nr. 27 "Schulzentrum":

- Begründung und Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 27 "Schulzentrum".

Zur Erfassung des Bodens:

- NLFb (Hannover, 1997): "Digitale Bodenkarte 1: 50.000".

Die genannten Verfahren entsprechen dem Stand der Technik, Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Die relevanten Umweltfolgen der Durchführung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes sind überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung der Nachverdichtung vorliegen.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Mit der Teilaufhebung des B-Planes Nr. 27 sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden, für die Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind, die einer Kontrolle bedürfen. Für die Baugenehmigung der Vorhaben wird überprüft, ob sich die zukünftigen Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die aus der Durchführung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Schulzentrum" resultierenden Umweltauswirkungen wurden überprüft. Die Teilaufhebung bezieht sich auf eine 5.061 m² umfassende Fläche, die südlich der Paul-Erdniß-Straße und östlich der Straße Im Kleinen Löök und westlich des Rottorfer Weges gelegen sind.

Für das Plangebiet bestehen aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 27 "Schulzentrum" Baurechte für ein Allgemeines Wohngebiet. Bei Aufstellung dieses Bebauungsplanes war beabsichtigt, die

Bebauung mit Doppelhäusern nördlich der Straße Im Kleinen Löök bauplanungsrechtlich zu sichern. Die Baugrenzen halten daher einen relativ großen Abstand von der Paul-Erdniß-Straße. Durch die bereits vollzogene bauliche Entwicklung wurde der Bebauungsplan für diesen Bereich funktionslos. Die sich innerhalb der vorhandenen Abstandflächen zu Paul-Erdniß-Straße darstellenden Baulücken sollen zur Vervollständigung der Straßenrandbebauung entlang der Paul-Erdniß-Straße genutzt werden. Dies ermöglicht einen sparsamern Umgang mit Grund und Boden, wie er in § 1 a Abs. 2 BauGB definiert wird. Gem. der Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplan Nr. 27 wäre dies aber nicht möglich. Da der B-Plan für diesen Teilbereich seine Aufgaben in Bezug auf eine Sicherung der städtebaulichen Ordnung erfüllt hat, wird dieser hierfür aufgehoben. Hierdurch werden die betroffenen Flächen der „Baulückenregelung“ unterworfen, wonach sich hinzukommende bauliche Anlagen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Die Prüfung, ob sich bauliche Anlagen dort einfügen, wird im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Im Plangebiet sind intensiv genutzte Wohngrundstücke vorhanden, so dass die Lebensräume von Tieren und Pflanzen, die Bodeneigenschaften und -funktionen, der Wasserhaushalt, das Landschafts- und Ortsbild sowie das Klima und die Luft stark überprägt werden und keine besondere Bedeutung für die Umwelt erreicht wird. Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden. Nach der Durchführung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 ist auf den im Innenbereich gelegenen Baulücken eine sich in die Umgebung einfügende Bebauung realisierbar aus der keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen resultieren, weil sich die Umweltsituation nicht wesentlich verändert.

Fachplanungen oder fachgesetzliche Vorgaben zur Umwelt haben für diese Bauleitplanung keine besondere Bedeutung erlangt.

Aus Sicht der Umwelt stellt sich die mit der Durchführung der Bauleitplanung verbundene Möglichkeit der Innenentwicklung und mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, nicht bedenklich dar.

Teil III Abwägung und Verfahrensvermerke

1. Abwägung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden Anregungen und Hinweise vorgetragen, die wie folgt vom Rat der Stadt Rinteln abgewogen wurden.

Abwasserbetrieb der Stadt Rinteln

Es wurde darauf hingewiesen, dass für den Fall einer Baulückenbebauung im Bereich der Paul-Erdniß-Straße die Schmutzwasserbeseitigung z. Zt. nicht gesichert ist.

Abwägung

Der vorgetragene Hinweis wurde seitens des Rates der Stadt Rinteln zur Kenntnis genommen und in die Begründung dieser Teilaufhebung eingefügt. Im Rahmen nachfolgender konkreten Vorhabenplanungen, die auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen sind, ist seitens der Vorhabenträger auf eine geordnete Ableitung des anfallenden Schmutzwassers zu achten.



**Räumlicher Geltungsbereich der
Teilaufhebung des Bebauungsplanes
Nr. 27 "Schulzentrum"**



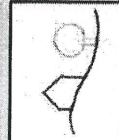
Maßstab 1 : 1.500 i. O.

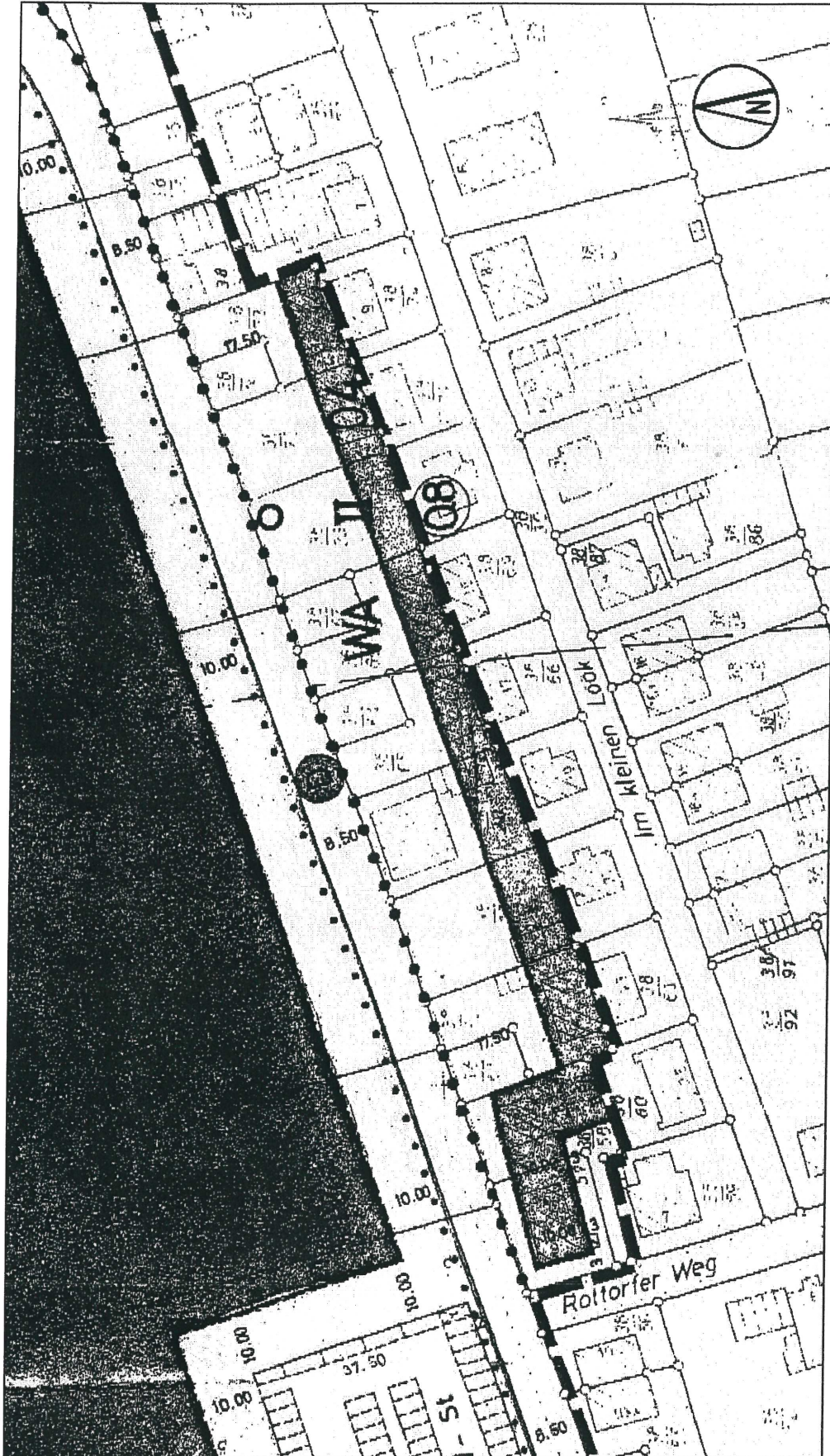
Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau (IfR/SRL)

31737 Rinteln - Krankenhäuser Straße 12

Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745





Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 27 "Schulzentrum"

2. Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau (IfR/SRL)
31737 Rinteln – Krankenhäger Straße 12
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

Rinteln, den 06.10.2006

gez. Reinold

.....
(Dipl.- Ing.)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 06.07.2006 dem Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11./12.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 21.07.2006 bis 21.08.2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rinteln, den 06.10.2006

gez. Buchholz

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Der Rat der Stadt Rinteln hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Hinweise und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.10.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Entwurfsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Begründung beschlossen.

Rinteln, den 06.10.2006

gez. Buchholz

.....
Bürgermeister