

B e g r ü n d u n g (§ 2a Abs. 6 BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 8
Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 7 und 20
Stadt Rinteln, Dt. Exten
Baugebiet "Gewerbegebiet Exten"

1.) Allgemeine Begründung

Das vorhandene Gewerbegebiet in Exten, das durch den Bebauungsplan Nr. 7 "Kattenmeer", Dt. Exten, festgesetzt ist, ist in vollem Umfang durch einen größeren Gewerbebetrieb (Getränkefirma riha) genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist westlich an den Bebauungsplan Nr. 7 anschließend und östlich der vorhandenen Eisenbahn und der Landesstraße 435 eine Erweiterungsfläche dargestellt. Der Bereich zwischen der im Bau befindlichen Umgehungsstraße B 238 (mit den großflächigen Auf- und Abfahrtrampen zur Landesstraße) und dem ausgewiesenen Gewerbegebiet ist als Außenbereich dargestellt.

Um die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Ausweitung des Gewerbes in Exten zu schaffen, ist es erforderlich, für den betreffenden Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen und gleichzeitig den Flächennutzungsplan in einem Teilbereich als 2. Änderung zu überarbeiten. Um einen abgestimmten Anschluß an das vorhandene Gewerbegebiet zu erreichen, ist dabei eine Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Kattenmeer" in einem Teilbereich erforderlich.

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet auch die geplante Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebes.

Die straßenmäßige Erschließung des Erweiterungsgebietes soll über die bereits vorhandene Einfahrt des Betriebes von der L 433 zum Gewerbegebiet erfolgen. Dies entspricht auch einer Forderung des Straßenbauamtes, die bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geltend gemacht worden ist. Darüber hinaus beabsichtigt der betreffende Betrieb eine Verbindung zu den Gleisanlagen der Verkehrsbetriebe Extertal und dem Gewerbegebiet zu ermöglichen.

Da aufgrund einer vorgezogenen Beteiligung der entsprechenden Träger öffentlicher Belange eine direkte Gleisverbindung ausscheidet, soll ggf. ein Tunnel für Rohrleitungen und Transportbänder unter der Landesstraße hindurch geführt werden. Voraussetzung dafür ist die Weiterführung des Geltungsbereiches des neuen Bebauungsplanes über die Landesstraße 435 hinaus, wobei auch in einem Teilbereich der vorhandene Bebauungsplan Nr. 20 "Heisterbreite", Dt. Rinteln, aufzuheben ist.

Der Rat der Stadt Rinteln hat deshalb den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet Exten", sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gefaßt und diesen Beschluß am 10.06.1982 ortsüblich durch die Presse bekanntgemacht.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet Exten" verlieren die Bebauungspläne Nr. 7 "Kattenmeer" und Nr. 20 "Heisterbreite" in den gekennzeichneten Teilbereichen ihre Rechtsverbindlichkeit.

Das Plangebiet liegt teilweise westlich (Flur 19 der Gemarkung Rinteln) und überwiegend östlich (Flur 6 der Gemarkung Exten) der Landesstraße 435 "Kasseler Straße".

Umgrenzt wird das Gebiet durch den Bebauungsplan Nr. 7 "Kattenmeer" (Gewerbegebiet) im Süden und Osten und den Bebauungsplan Nr. 20 "Heisterbreite" (Industriegebiet) im Westen. Im Norden schließen sich Flächen für die Landwirtschaft und die Trassenführung der Auffahrt von der L 435 zur B 238 an.

Um im nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes eine optimale Abgrenzung zu der östlich der Gemeindestraße "Auf der Behrn" gelegenen Wohnbebauung zu erhalten (Bebauungsplan Nr. 5 "Regete" und Nr. 2 "Regete"), ist eine Fläche mit Bindung zum Bepflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b Bundesbaugesetz festgesetzt worden, um so evtl. von dem Betrieb ausgehende Emissionen einzuschränken. Desweiteren ist der im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Kattenmeer" entlang der Straße "Auf der Behrn" bereits vorhandene Schutzwall nach Norden bis zum Flurstück 109 in gleicher Höhe fortzuführen, zu bepflanzen und zu unterhalten. In dem gleichen Bereich wurde zur Vermeidung von Verkehrslärm ein Zu- und Abfahrtsverbot mit einem entsprechenden Planzeichen festgesetzt (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt).

Die Straßenbegrenzungslinien entlang der Landesstraßen 435 und 433 sowie der Anschlußrampe zur B 238 wurden ebenfalls als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, damit das neue Gewerbegebiet keine unmittelbaren oder mittelbaren Zuwegungen zu den vorgenannten Straßen erhält.

Ferner ist das neue Gewerbegrundstück vor Beginn von Bauarbeiten ohne Durchfahrts- oder Durchgangsmöglichkeiten zu den Landesstraßen 435 und 433 sowie der Anschlußrampe zur B 238 einzufriedigen. Dies beruht auf einer Forderung des Straßenbauamtes Hameln im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 5 BBauG.

Die Vermaßung der Bauverbotszone gemäß § 24 NStrG von 20,0 m, die entlang der Landesstraßen 433 und 435 sowie der Auffahrt zur B 238 festgesetzt worden ist, erfolgt nicht von der im Bebauungsplan eingezeichneten Straßenbegrenzungslinie sondern vom befestigten Fahrbahnrand. Aufgrund des vorliegenden Planfeststellungsbeschlusses für den bereits ausgebauten Kreuzungsbereich der L 435 - L 433 und die in der Bauausführung befindliche Verlegung der B 238 sind die neuen Straßengrenzen als Straßenbegrenzungslinien im Bebauungsplan eingetragen.

Weitere Pflanzgebote sind, soweit es die freizuhaltenden Sichtdreiecke erlauben, östlich der L 435 und nördlich der L 433 festgesetzt. Am nördlichen Rand des Plangebietes ist ferner, wie auch im Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt, eine Baum- und Strauchschutzpflanzung vorgesehen, um eine Abschirmung gegen die freie Landschaft zu erreichen.

Die Pflanzgebote entlang der L 433, L 435 und der Auffahrt zur B 238 sind in der Bauverbotszone festgesetzt worden; diese sollen in erster Linie aus Sichtschutzgründen großflächig angepflanzt werden.

Um mit Rücksicht auf die vorgenannte Wohnbebauung das Entstehen von zu hohen Betriebsgebäuden zu vermeiden, ist in dem Bebauungsplan eine maximale Gebäudeoberkante (Höhe baulicher Anlagen - höchster Punkt der Dachflächen) von 80,00 m über NN festgesetzt worden. Der Höhenbezugspunkt des Katasteramtes liegt an der Südseite des alten Extener Bahnhofes (Flurstück 32/23 westlich der L 435).

Damit Interessenkonflikte aus dem Wunsch ungestörten Wohnens 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.

Entlang der vorhandenen Gebäude westlich der L 435 ist eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt worden, um eventuelle Anlagen schaffen zu können, die für die Beschickung des Gewerbegebietes über die Eisenbahn notwendig sind.

Aufgrund der Stellungnahme des Landesamtes für Bodenforschung im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wird den Bauherren empfohlen, vor Baubeginn ein Bodengutachten einzuholen, da im Planungsgebiet lokal mit ungünstigen Baugrundverhältnissen gerechnet werden muß.

Bedenken des Niedersächsischen Landvolkes gegen weitere Baulandausweisung und erneute Flächenabgabe, die für einige Betriebe die wirtschaftliche Existenz gefährdet, kann nicht gefolgt werden, da der größte Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln als Gewerbegebiet dargestellt ist. Eine Abgabe oder ein Verkauf von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist nicht zwingend und eine landwirtschaftliche Nutzung weiterhin möglich.

2.) Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht im einzelnen vor:

- a) GE = Gewerbegebiet (siehe textliche Festsetzung)
- b) GE 1 = eingeschränktes Gewerbegebiet (siehe textl. Festsetzg.)
- c) 0 = offene Bauweise
- d) III = Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- e) 0,4 = GRZ Grundflächenzahl
- f) (0,8) = GFZ Geschoßflächenzahl
- g) OK = Höhe baulicher Anlagen in m über NN

- Zu a): Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO um die geplanten Gewerbegebietserweiterungen bauleitplanerisch abzusichern.
- Zu b): Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes auf der Grundlage des eingeholten Schallgutachtens.
- Zu c): Festsetzung einer offenen Bauweise, da die Gebäudelängen der geplanten Bauten keine Festsetzung als geschlossene Bauweise erforderlich machen. Ferner ist in dem Plangebiet die Erstellung einzelner Bauvorhaben, wie Klärwerk und Presserei, vorgesehen.
- Zu d): Als Maß der baulichen Nutzung ist eine III-geschossigkeit als Höchstgrenze vorgesehen, um später Aufstockungen von Gebäuden, z.B. des Bürogebäudes, gewährleisten zu können.
- Zu e): Festsetzung von 0,4 als Grundflächenzahl, um eine zu dichte Überbauung der Grundstücke zu vermeiden.
- Zu f): Aus demselben Grund wie zu d) ist als Geschossflächenzahl (0,8) festgesetzt worden.
- Zu g): Um mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung zu hohe Betriebsgebäude zu vermeiden, ist eine Höhe von 80,0 m über NN festgesetzt worden.

3.) Städtebauliche Werte

Das Plangebiet umfaßt brutto	8,4630 ha
Erschließungsflächen	<u>0,3685 ha</u>
Netto-Bauland	8,0945 ha
=====	=====

4.) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Westen durch die L 435 und im Süden durch die L 433 begrenzt. Eine Zufahrt zu der nördlichen Erweiterungsfläche der Getränkefirma ist nur über die schon vorhandene Firmeneinfahrt von der L 433 aus möglich.

Aus Gründen der innerörtlichen Verkehrssicherheit sollen an allen Straßeneinmündungen Sichtdreiecke von jeder Sichtsperrung freigehalten werden.

5.) Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

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

Um eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen, ist eine zweiseitige Wasserversorgung vorhanden, und zwar 1. vom Industriegebiet Rinteln und 2. vom Verteilungsnetz Exten aus. Das kommt einer Ringleitungsversorgung gleich und wird entsprechend vom Brandschutz-Sachverständigen des Landkreises auch so anerkannt. Da nicht alle Hallen mit erhöhter Brandgefahr belastet sind, sieht der Brandschutz-Sachverständige auch eine Löschwassermenge von 2500 l/min. als ausreichend an. Diese Menge kann bei der Versorgung vom

Industriegebiet Rinteln her als Summe der Abgabe der Hydranten in der "Behrenstraße" und "Auf dem Behrn" entnommen werden. Nach Ausbau der Wasserleitung für das Baugebiet "In den Äckern" wird sich die Hydrantenleistung im "Gewerbegebiet Exten" noch etwas erhöhen.

Für einen Sofortangriff im Falle eines Brandes sind auf dem Gelände der Getränkefirma Überflurhydranten vom Grundstückseigentümer in Abstimmung mit den Stadtwerken Rinteln einzubauen und anzuschließen.

Das anfallende Schmutzwasser wird in die zentrale Kanalisation der Stadt Rinteln eingeleitet.

Das Niederschlagswasser gelangt durch Regenwasserabflüsseleitungen in den nächsten Vorfluter.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers von dem Grundstück Riha in die Exter ist ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde, dem Landkreis Schaumburg, gestellt und bereits genehmigt.

Die im nördlichen Bereich des Plangebietes geplante Abwasservorbehandlungsanlage ist erforderlich, um die hochverschmutzten, zum Teil sauren und kurzzeitig in hohen Mengen anfallenden Abwasser zu neutralisieren, vorzubehandeln und rückzuhalten, um so die Abwässer unschädlich und zeitlich gestreckt den städt. Abwasserbeseitigungsanlagen zuzuleiten.

Eine genaue Standortwahl der geplanten Abwasservorbehandlungsanlage erfolgt im Zuge der Beantragung der wasserrechtlichen Genehmigung.

6.) Versorgung mit elektrischem Strom

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch Anschluß an die vorhandenen zentralen Leitungen des Elektrizitätswerkes Wesertal GmbH möglich.

7.) Erschließungskosten

Ein Erschließungskostenanteil entsteht für die Stadt Rinteln nicht, da sämtliche evtl. anfallenden Maßnahmen durch die Getränkefirma riha übernommen werden.

8.) Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen entfallen, da im Bebauungsplan keine Wege und Plätze festgesetzt sind. Die den nördlichen Geltungsbereich tangierende Auffahrt von der L 435 zur B 238 ist bereits im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland.

Rinteln, den 28.11.1983



STADT RINTELN
Der Stadtdirektor

(Büthe)

Der Rat der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 18.02.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet Exten", OT Exten, beschlossen.

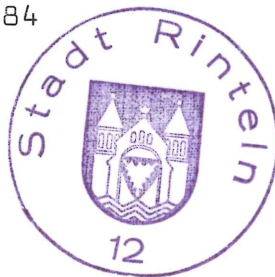
Diese Begründung hat während der 1. öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 24.03.1983 bis 25.04.1983 zu jedermanns Einsicht gemäß § 2a Abs. 6 Bundesbaugesetz ausgelegen.

Sie wurde nach der 1. öffentlichen Auslegung im Bereich der Punkte Nr. 1.) und 5.) durch Abwägung ergänzt bzw. berichtigt.

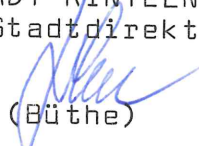
Die überarbeitete Begründung hat während der 2. öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 15.12.1983 bis 16.01.1984 zu jedermanns Einsicht gemäß § 2a Abs. 6 Bundesbaugesetz ausgelegen.

Sie brauchte durch Abwägung nicht mehr ergänzt zu werden und wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Rinteln vom 01.03.1984 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz beschlossen.

Rinteln, den 05.03.1984



STADT RINTELN
Der Stadtdirektor


(Büthe)