

Bauleitplanung der Stadt Rinteln
- Landkreis Schaumburg -

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

B-Plan Nr. 49
„Waldkaterallee“
Stadt Rinteln
- 1. Änderung -

X Abschrift
Urschrift

Gliederung

1. Grundlagen

2. Aufgaben des Bebauungsplanes

3. Städtebauliches Konzept

- 3.1 Räumlicher Geltungsbereich**
- 3.2 Allgemeine Ziele und Zwecke**
- 3.3 Zustand des Plangebietes**

4. Inhalt des Bebauungsplanes

- 4.1 Bauliche Nutzung**
- 4.2 Örtliche Bauvorschriften**
- 4.3 Verkehrsflächen**
- 4.4 Belange des Umweltschutzes**
 - 4.4.1 Belange von Natur und Landschaft**
 - 4.4.2 Immissionsschutz**
 - 4.4.3 Altlasten**

5. Daten zum Plangebiet

6. Durchführung des Bebauungsplanes

- 6.1 Bodenordnung**
- 6.2 Ver- und Entsorgung**
- 6.3 Kosten für die Gemeinde**

7. Abwägung

8. Verfahrensleiste

1. Grundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 19.9.2001 den Beschluss zur 1. Änderung (§ 2 Abs. 1 BauGB) gefasst. Die mit dieser Bauleitplanung verbundenen Änderungen berühren die Grundzüge des B-Planes, so dass eine formelle Änderung erforderlich wird.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln stellt für den hier in Rede stehenden Planbereich Wohnbauflächen dar. Die getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln einschließlich seiner wirksamen Änderungen entwickelt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

Diese 1. Änderung des B-Planes Nr. 49 ist auf der 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 geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Daher 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 Planungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses B-Planes erstreckt sich auf den bereits rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 49 „Waldkaterallee“, Stadt Rinteln, der wie folgt begrenzt wird:

Im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flst. 21/5 und 22/5.

Im Osten: durch die westliche Grenze des Flst. 114 und durch die westliche Grenze der Waldkaterallee (Flst. 113/2).

Im Süden: durch die südliche Grenze der Waldkaterallee (Flst. 113/2).

Im Westen: durch die westliche Grenze des Flst. 189/134, die südliche Grenze des Flst. 24/5 sowie einer davon in nördlicher Richtung und in einem Abstand von 38 m parallel zur Kendal verlaufende Linie, welche die Flst. 24/5, 23/25, 23/18, 23/19, 23/10 und 23/22 quert, durch die südliche und östliche Grenze des Flst. 22/2 und durch die östliche und nördliche Grenze des Flst. 22/2 sowie durch die östliche Grenze des Flst. 116/3 (Mindener Straße).

Alle Gemarkung Rinteln.

3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Der Rat der Stadt Rinteln beabsichtigt, die im o. g. B-Planes im Bereich des WA*- Gebietes (Flst. 21/41) festgesetzte Zahl der Vollgeschosse derart zu ändern, dass die bisher festgesetzte „*zwingende*“ *II-geschossige Bauweise* nunmehr in eine höchstzulässige *II-geschossige Bauweise (Höchstmaß)* umgewandelt wird. Ebenfalls ist die Umwandlung der im WA*- Gebiet festgesetzten *offenen Bauweise, nur Hausgruppen zulässig*, in eine *offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig*, beabsichtigt.

Die genannten Änderungsgegenstände dienen der ausreichenden Berücksichtigung der lokal bezogenen, individuellen Bebauungsabsichten. Innerhalb des B-Planes Nr. 49 ist der verdichteten Bauweise im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden hinreichend Rechnung getragen worden. Auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes wurden zahlreiche verdichtete Bauungsformen realisiert. Innerhalb des hier in Rede stehenden WA*-Gebietes sollen die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten zur Realisierung von baulichen Anlagen geschaffen werden, die – bei Bedarf – auch hinter den Festsetzungen der II-geschossigen Bauweise zurückbleiben. Der individuellen Grundstücksausnutzung in Form einer Einzel- und Doppelhausbebauung kann somit angemessen Rechnung getragen werden, ohne das städtebauliche Ziel einer möglichen II-geschossigen Bauweise aufzugeben. Der Stadt Rinteln liegen Bebauungsabsichten in der geplanten Bauweise vor, die auf der Grundlage der 1. Änderung des B-Planes Nr. 49 bedarfsgerecht berücksichtigt werden sollen.

Ein weiterer Änderungsgegenstand erstreckt sich auf den bereits im Ursprungsbebauungsplan umschriebenen Ausschluss von festen fossilen Brennstoffen. Es wurde bereits in der Begründung zum B-Plan Nr. 49 „Waldkaterallee“ dargelegt, dass Anwohner benachbarter Baugebiete Bedenken zu möglichen Immissionsbelastungen vorgetragen haben. Diese bringen zum Ausdruck, dass starke Rauchentwicklungen zu befürchten sind, die durch Hausbrandstätten (Befuerung durch Holz oder Kohle) verursacht und durch die Hauptwindrichtung West sowie durch die Höhenunterschiede (der Planbereich liegt niedriger) zu erheblichen Beeinträchtigungen benachbarter Wohnbereiche führen würden.

Der seitens der Anlieger vorgetragene Belang stellt sich als ein Belang des Immissionsschutzes dar, dem im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend genug Rechnung zu tragen ist. In die Ursprungsfassung des B-Planes fand somit die nachfolgend aufgeführte textliche Festsetzung Eingang, die jedoch nach richterlicher Überprüfung des B-Planes Holz als Brennstoff für Hausbrandstätten nicht ausgeschlossen hat.

Die bisherige Festsetzung lautet:

„Innerhalb des Baugebietes ist die Verwendung flüssiger und fester fossiler Brennstoffe für die Energieversorgung nicht zulässig.“

Diese ursprünglich bereits beabsichtigte städtebauliche Zielsetzung soll nunmehr zum Schutz der Anlieger benachbarter Baugebiete vor schädlichen Umwelteinwirkungen präzisiert

festgesetzt werden, so dass feste fossile Brennstoffen (wie z.B. Kohle und Holz) als Brennstoffe grundsätzlich ausgeschlossen werden. Diese Festsetzung soll nachhaltig dazu beitragen, dass die örtliche Immissionsituation nicht durch vermehrt auftretende und durch Hausbrandstätten verursachte Rauchentwicklungen (z.B. Kaminbrand, Heizungen, etc.) erheblich beeinträchtigt wird.

Um dies eindeutig zu gewährleisten, wird die entsprechende Festsetzung wie folgt neu definiert:

„Innerhalb des Baugebietes ist die Verwendung fester fossiler Brennstoffe, wie z.B. Holz oder Kohle, zum Zwecke der Energieerzeugung nicht zulässig.“

Alle übrigen Planinhalte des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 49 „Waldkaterallee“ bleiben unverändert und weiterhin rechtsverbindlich, so dass die 1. Änderung lediglich in textlicher Form vorgenommen wird.

3.3 Zustand des Plangebietes

Bei dem B-Plan Nr. 49 „Waldkaterallee“ handelt es sich um ein in der Endphase der Realisierung befindliches Baugebiet, das sich entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung im südwestlichen Teilbereich mit einer überwiegenden II-geschossigen Bauweise und im nordöstlichen und nördlichen Teil mit einer eingeschossigen Bauweise darstellt. Mit Ausnahme der südlichsten Bebauungszeile, für die ein Mischgebiet festgesetzt ist und entsprechende Versorgungseinrichtungen zur Deckung des örtlichen Bedarfs realisiert wurden, befinden sich innerhalb des Planbereiches überwiegend Wohngebäude, die auf der Grundlage der festgesetzten WA-Gebiete realisiert worden sind bzw. realisiert werden.

Der städtebaulichen Lage des Planbereiches (Kernstadt Rinteln) entsprechend, ist eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen erfolgt. Neben der offenen Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, sind im Ursprungsbebauungsplan auch Hausgruppen festgesetzt und in diesen Bereichen, soweit bebaut, realisiert worden. Die mit dieser Bauleitplanung beabsichtigten Grundzüge der Planung sind im Hinblick auf die Realisierung von dichteren Bauweisen hinreichend erfüllt worden.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

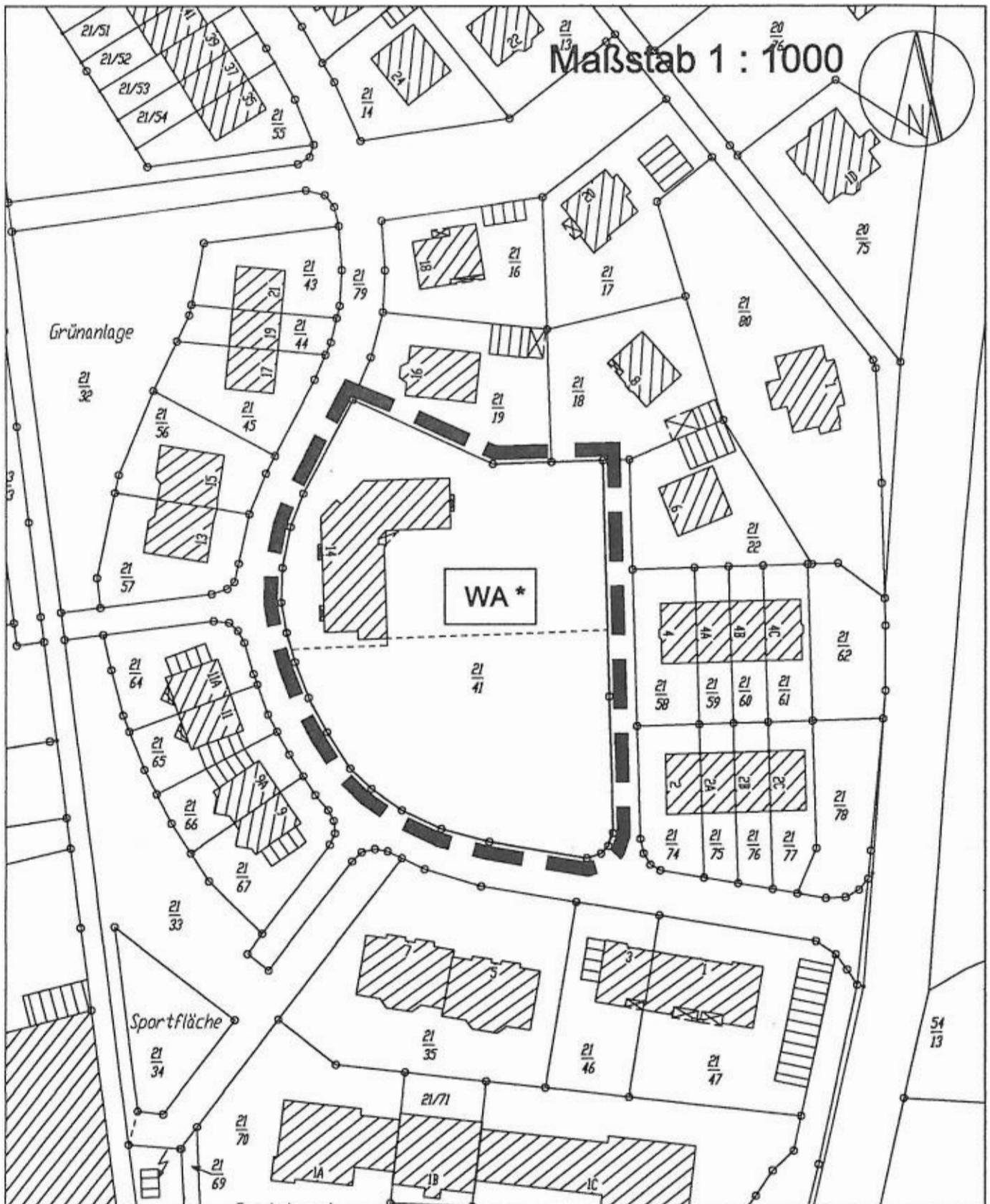
4.1 Bauliche Nutzung

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 49 „Waldkaterallee“, Stadt Rinteln, festgesetzte Art der baulichen Nutzung bleibt als **WA-Gebiet** und **MI-Gebiet** unverändert. Dies gilt ebenso für die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung. Ebenfalls bleiben die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen unverändert bestehen.

Um die individuelle Ansprüche an eine den heutigen Wohnansprüchen angemessene Grundstücksgestaltung und Grundrissaufteilung zu ermöglichen, soll auf die im B-Plan Nr. 49 bislang festgesetzte zwingende II-geschossige Bauweise und auf die Festsetzung einer offenen Bauweise, nur Hausgruppen zulässig, verzichtet werden. Für das im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte WA*-Gebiet liegen konkrete Nutzungs- und Gestaltungsinteressen vor. Die Gestaltungsabsichten zielen auf eine lockere bauliche Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen (WA*-Gebiet, Flst. 21/41) ab. Da diese Bauweise nicht mit den oben beschriebenen Festsetzungen (zwingende II-Geschossigkeit und „Hausgruppen“) vereinbar ist, ist zur Berücksichtigung der aktuellen Baubehagen die Änderung des B-Planes Nr. 49 wie folgt erforderlich und vorgesehen:

- Innerhalb des festgesetzten WA*-Gebietes (Flst. 21/41) wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf II (Höchstmaß) festgesetzt.
- Innerhalb des festgesetzten WA*-Gebietes (Flst. 21/41) wird eine offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, festgesetzt.

Nachfolgend ist der Bereich des WA*-Gebietes zum besseren Verständnis deutlich gemacht.



Lage des WA*-Gebietes

4.2 Örtliche Bauvorschriften

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 49 getroffenen örtlichen Bauvorschriften bleiben unberührt und weiterhin rechtsverbindlich. Auf die örtlichen Bauvorschriften wird ausdrücklich hingewiesen.

4.3 Verkehrsflächen

Das Plangebiet der 1. Änderung des B-Planes Nr. 49 „Waldkaterallee“, Stadt Rinteln, wird über die Waldkaterallee, die an die Mindener Straße (L 441) angeschlossen ist, erschlossen. Im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze stellt die Planstraße A (Kendalstraße) die verkehrliche Verbindung zur Waldkaterallee her, so dass der Planbereich gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist. Die rechtsverbindlich festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen bleiben von der 1. Änderung unberührt und weiterhin rechtsverbindlich. Die mit der 1. Änderung geplanten Änderungsgegenstände nehmen keinen Einfluss auf das bereits realisierte Verkehrsnetz.

4.4 Belange des Umweltschutzes

4.4.1 Belange von Natur und Landschaft

Mit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes wurde durch die Formulierung der §§ 8 a - c des BNatschG als unmittelbar geltendes Baurecht das Verhältnis zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauplanungsrecht neu geregelt. Die Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 8 BNatschG wurde in das Bauleitverfahren verlegt und soll dort in die Abwägung einfließen.

Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 49 verbundenen Planinhalte beziehen sich lediglich auf die Neudefinition der innerhalb des WA*-Gebietes zulässigen offenen Bauweise und auf die Neudefinition des Ausschlusses von festen fossilen Brennstoffen. Diese Änderungsgegenstände wirken sich jedoch nicht beeinträchtigend auf die Belange von Natur und Landschaft aus. Ein erheblicher Eingriff ist mit dieser 1. Änderung des B-Planes Nr. 49 somit nicht verbunden, so dass Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

4.4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung ist hinreichend genug auf die Belange des Immissionsschutzes einzugehen. Bei Bedarf sind Regelungen in Form von Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen, die zur Vermeidung von zu erwartenden oder zur Lösung bestehender Immissionskonflikte beitragen.

Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes wurde bereits hinreichend auf die von Anwohnern benachbarter Wohnbereiche vorgetragene Sorge hinsichtlich der befürchteten Rauchentwicklung hingewiesen. Es wurde darauf hingewiesen, dass durch die Topographie und durch den vorherrschenden Westwind die im Baugebiet bei der Energieversorgung auftretenden Verbrennungsrückstände (Rauch) vermehrt und ungehindert die höher liegenden Wohnhäuser erreichen und dort zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnnutzung beitragen können. Zur Vermeidung der Entstehung einer beeinträchtigenden Rauchentwicklung ist im Ursprungsbebauungsplan der Ausschluss von flüssiger und fester fossiler Brennstoffe festgesetzt.

Nach richterlicher Überprüfung wurde dargelegt, dass die Nutzung des Brennstoffes Holz nicht ausgeschlossen sei. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten im oben beschriebenen Maß soll an dem Grundzug der Planung „Vermeidung von erheblichen Rauchentwicklungen zur Vermeidung von Immissionskonflikten“ festgehalten werden. Insofern hat dieses städtebauliche Ziel nachbarschützendes Charakter.

Zur Klarstellung des Ausschlusses von Brennstoffen, die zu den o.b. Beeinträchtigungen beitragen können, wird die textliche Festsetzung wie folgt neu definiert:

- *„Innerhalb des Baugebietes ist die Verwendung fester fossiler Brennstoffe, wie z.B. Holz oder Kohle, zum Zwecke der Energieerzeugung nicht zulässig.“*

4.4.3 Altlasten

Die Stadt Rinteln hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Kenntnis von etwaig innerhalb des Plangebietes gelegenen Altablagerungen oder kontaminierte Stoffe. Darüber hinaus gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine sonstigen Hinweise, die auf mögliche kontaminierte Flächen hinweisen.

5. Daten zum Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 6,12 ha.

6. Durchführung des Bebauungsplanes

6.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich. Die entstehenden Grundstücksflächen werden im Rahmen des nachfolgenden Grunderwerbs an Bauinteressenten veräußert.

6.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung/Oberflächenwasser

Die Stadt Rinteln ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden über den Anschluss an vorhandene Schmutzwasserleitungen (angrenzende Straßen) angebunden werden. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über die bereits realisierten Regenwasserkanäle.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Baugebiete erfolgt durch den Anschluss an die bereits im Straßenraum verlegten Leitungen und wird durch die Stadtwerke Rinteln sichergestellt. Die vorhandenen Leitungen sind entsprechend den Anforderungen der Löschwasserversorgung ausreichend dimensioniert.

Im Rahmen der konkreten Ausbau- und Erschließungsplanung wurde bereits auf eine ausreichende Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes geachtet und hingewirkt. Die konkreten Ausbauplanungen hinsichtlich der Bereitstellung von ausreichenden Löschwassermengen, Hydrantenstandorte etc. sind mit der für den Brandschutz des Landkreises Schaumburg zuständigen Stelle abgestimmt worden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Schaumburg.

Energieversorgung (Elektrizität und Gas)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas übernehmen die Stadtwerke Rinteln und wird über die bereits realisierten Leitungen sichergestellt.

Post- und Fernmeldewesen

Das Plangebiet wird an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt 2, Postfach 9011, 30001 Hannover, Dienststelle PIL; Tel. 0511/ 677-6945 mindestens 6 Monat vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

6.3 Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Rinteln entstehen zur Realisierung dieses B-Planes keine Kosten i. S. des § 127 BauGB.

7. Abwägung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde die nachfolgenden Anregungen und Hinweise vorgetragen und einer Abwägung unterzogen.

Die **Deutsche Bahn Netz AG** hatte darauf hingewiesen, dass aufgrund des zwischen der Bahnstrecke und dem Baugebiet nur sehr geringen Abstandes, bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen ist und eventuell erforderliche (Schall)-Schutzmaßnahmen dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der Deutschen Bahn aufzuerlegen sind.

Hierzu hatte der Rat der Stadt Rinteln erwidert, dass bei dem B-Plan Nr. 49 es sich um die 1. Änderung eines bereits rechtsverbindlich bestehenden B-Planes handelt und sich die Änderungsgegenstände der 1. Änderung auf die innerhalb des B-Planes festgesetzte Bauweise des WA2-Gebietes und auf die Neudefinition der Zulässigkeit von Brennstoffen zum Zwecke der Energiegewinnung erstrecken. Belange oder Rechte der Deutschen Bahn AG werden nicht berührt. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Der **Landkreis Schaumburg, Amt für Zivil- und Katastrophenschutz**, hatte darauf aufmerksam gemacht, dass hierzu bereits mit Schreiben vom 12.12.1992 und 30.8.1993 Stellung genommen wurde und sich weitere Anregungen und Bedenken nicht ergeben haben.

Seitens des Rates wurde dargelegt, dass die Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes und insbesondere die Belange des Feuerschutzes hinsichtlich der Bereitstellung von ausreichenden Löschwassermengen, Anordnung von Hydranten im öffentlichen Straßenraum u. a. bereits im Rahmen der konkreten Ausbauplanung des Baugebietes berücksichtigt wurden.

Das **Elektrizitätswerk Wesertal GmbH** hatte darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Planbereiches verschiedene ELT-Leitungen (Mittelspannungskabel, Nachrichten-kabel) befinden. Auf diese Leitungen sei insbesondere im Rahmen der Bauausführung Rücksicht zu nehmen. Auf die ausführliche Stellungnahme wurde hingewiesen und Bezug genommen.

Seitens des Rates wurde erwidert, dass nördlich des Planbereiches Mittelspannungskabel liegen, die jedoch von dieser Bauleitplanung nicht betroffen sind. Die vorgetragenen Hinweise auf den Schutz vorhandener ELT-Leitungen und den Hinweis auf die rechtzeitige Beteiligung des Wesertal-Service-Centers werden im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung berücksichtigt. Es wurde weiter dargelegt, dass sich die 1. Änderung nicht auf bereits vorhandene oder geplanter Erschließungsanlagen erstreckt.

8. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet von

gez. Reinold

Matthias Reinold - Planungsbüro

Dipl.- Ing. Für Raumplanung und Städtebau (IfR/SRL)

31840 Hess. Oldendorf - Kleinenwieden 35

Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51857

Hess. Oldendorf, den 12.08.2002

Der VA der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung

am 21.02.2002

dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde

am 23.03.2002

ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung

vom 03.04.2002 bis 03.05.2002

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rinteln, den 12.08.2002

gez. Buchholz

.....

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Rinteln hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Hinweise und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung

am 06.06.2002

als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Entwurfsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Begründung der Entscheidung beschlossen.

Rinteln, den 12.08.2002

gez. Buchholz

.....

Bürgermeister