

**STADT RINTELN
LANDKREIS SCHAUMBURG
REGIERUNGSBEZIRK HANNOVER**

BEGRÜNDUNG

**zur 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet Exten“
der Stadt Rinteln, OT Exten**

Stand: 10.12.2004

Bearbeitet durch: Architekturbüro H. Steding
Auf der Kunterschaft 6
31737 Rinteln

Inhaltsverzeichnis

1.1	Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	3
1.2	Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse	3
2	Flächennutzungsplan	3
3	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	5
4	Planungskonzept.....	5
4.1	Nutzungsstruktur	5
4.2	Verkehrerschließung	5
4.3	Natur und Landschaft.....	5
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
5.4	Verkehrsflächen.....	6
6	Ver- und Entsorgung	7
7	Vereinbarkeit mit benachbarter Nutzung, Immissionen, Altlasten.....	7
8	Städtebauliche Werte.....	7
9	Darstellung der Abwägung.....	7
9.1	Beteiligung der Bürger	7
9.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	7
10	Finanzierung.....	9
11	Verfahrensvermerke	9

Die Stadt Rinteln hat am 20.11.2003 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung der Bebauungspläne Nr.8 „Gewerbegebiet Exten“ der Stadt Rinteln / OT Exten und Nr.20 „Heisterbreite“ der Stadt Rinteln gefasst. Die Änderungen werden zeitgleich durchgeführt, da sie einer baulich übergreifenden Maßnahme des Vorhabenträgers dienen. Diese Änderungen bilden die bauleitplanerische Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Maßnahmen innerhalb des jeweiligen Geltungsbereiches.

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Randbereich des Ortsteiles Exten der Stadt Rinteln.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstücke 67/5 (tlw.) der Flur 6, Gemarkung Exten und die Flurstücke 32/4, 32/41(tlw.), 32/42(tlw.), 32/44, 32/46, 32/47, und 89/33(tlw.) der Flur 19, Gemarkung Rinteln. Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem Übersichtsplan bzw. aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ersichtlich.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd.0.5 ha.

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse

Die östlich der Extertalstraße gelegenen Flächen werden als Gewerbegebiet genutzt. Westlich der Extertalstraße L435 schließen sich Bahnflächen an. Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches werden nicht verändert, es wird lediglich eine Fläche für eine Transportbrücke, die die L435 quert, festgesetzt.

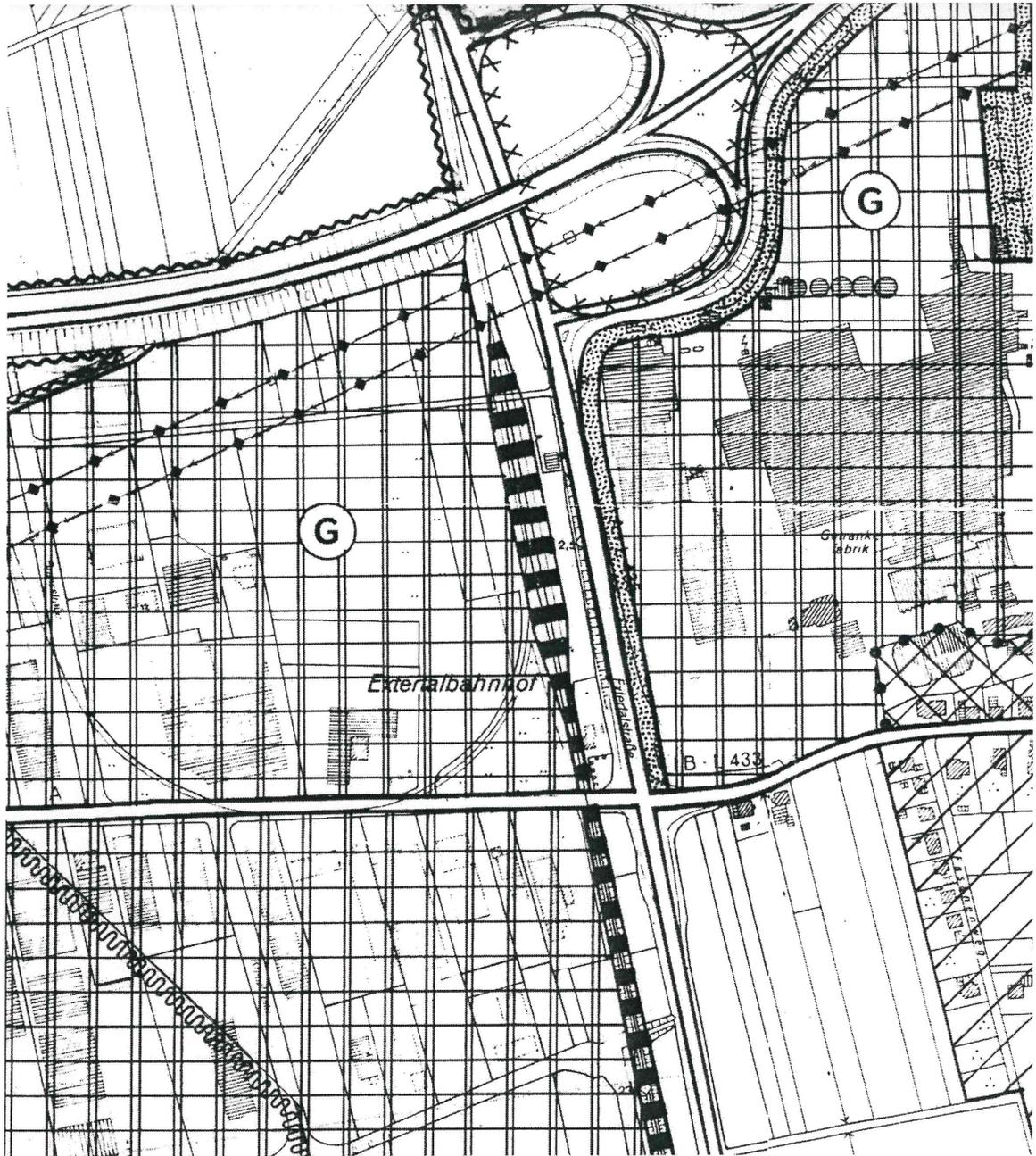
Die Höhendifferenz zwischen den beiden Flächen beträgt ca.90cm.

2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln ist am 26.10.1998 (AZ. 204-206.15-21101.2-57/4/98) durch die Bezirksregierung Hannover genehmigt worden und hat in seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover am 20.01.1999 Wirksamkeit erlangt.

Im Flächennutzungsplan sind die innerhalb des Plangebietes liegenden Flächen als Gewerbe-, Grün- oder Straßenverkehrsflächen bzw. als Flächen für Bahnanlagen dargestellt.

Die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung entsprechen den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes.



3 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Änderung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Rinteln das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geänderten Anforderungen an die Nutzung innerhalb des Plangebietes zu schaffen.

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.8 ist zur Verbindung der beiden Gewerbeflächen ein Tunnel unterhalb der L435 „Extertalstraße“ festgesetzt. Die Realisierung dieses Tunnels ist aufgrund der Grundwasserverhältnisse, des baulichen Aufwandes und der vergleichsweise hohen Betriebskosten nicht möglich. Anstelle des Tunnels ist der Bau einer Transportbrücke über die Extertalstraße und das Bahngelände hinweg zur Verbindung der beiden Gewerbe- bzw. Industriegebiete geplant.

Somit können die beiden Areale hinsichtlich des innerbetrieblichen Materialflusses miteinander verknüpft werden, ohne dass die vorhandene öffentliche Infrastruktur zusätzlich belastet wird. Dies ist insbesondere hinsichtlich des hohen Verkehrsaufkommens in den beiden angrenzenden Knotenpunkten der beiden Landesstraßen L433/L435 sowie der Bundesstraße B238/L435 von Bedeutung. Neben der Sicherung des Verkehrsablaufes auf den vorgenannten Straßen wird auch der Ablauf des Schienenverkehrs geringstmöglich beeinträchtigt.

Durch diese Maßnahme können Flächen für eine Bebauung in Anspruch genommen werden, die in unmittelbarer Nähe zu einer vorhandenen verdichteten Bebauung liegen. Weiterhin ist die Einbindung der geplanten Transportbrücke in die vorhandene Struktur durch eine entsprechende Gestaltung des Baukörpers insbesondere unter Berücksichtigung der Belange der Träger der Bahn- und Straßenanlagen möglich.

4 Planungskonzept

4.1 Nutzungsstruktur

Die zulässige Nutzung der Flächen innerhalb der Bauflächen „Gewerbegebiet Exten“ wird hinsichtlich Art und Maß nicht verändert. Über die L435 hinweg wird eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit der Zweckbestimmung „Transportbrücke“ festgesetzt.

4.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes wird durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht verändert.

4.3 Natur und Landschaft

Auf Grundlage von §1 Abs.5 BauGB und §8a BNatSchG sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Aufgrund der geplanten Änderung werden keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz getroffen, da eine zusätzliche Versiegelung durch die Transportbrücke nicht erfolgt.

Die Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes wird durch Abstimmung der Gestaltung der Transportbrücke auf die vorhandene und geplante Bebauung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens minimiert.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 „Gewerbegebiet Exten“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BVBl.I S. 2253) in der z.Z. gültigen Fassung vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141, ber.1998 S.137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132) in der z.Z. gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanZVO90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S.58)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 10.02.2003 (Nds.GVBl. S.89) in der z.Z. gültigen Fassung.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung der Bauflächen erfolgt keine Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Fläche für die Transportbrücke zur Querung der L435 wird als Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt keine Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Hinsichtlich der Bauweise erfolgt keine Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Lediglich die Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird als verbindendes Element zwischen den beiden Gewerbegebieten eingefügt.

Im Rahmen von Baugesuchen im Zuge der L435 „Extertalstraße“ sind die konkreten anbaurechtlichen Bestimmungen gem. §24Abs.6 NStrG zu beachten. Somit wird die Straßenbaubehörde bei Bauvorhaben, die östlich der Bahnanlagen oder westlich der L435 geplant werden, beteiligt.

5.4 Verkehrsflächen

Hinsichtlich der Erschließung und der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt keine Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

6 Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt keine Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan bzw. der jetzigen Situation.

7 Vereinbarkeit mit benachbarter Nutzung, Immissionen, Altlasten

Die geplanten Nutzungen des Planbereiches lassen über ein zumutbares Maß hinausgehende störende Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete nicht erkennen.

Auch sind aus den angrenzenden Gebieten keine Immissionsstörungen zu erwarten, die negative Einflüsse auf die geplanten Nutzungen ausüben könnten.

Altlasten/Alttablagerungen sind in dem Plangebiet nach heutigen Erkenntnissen nicht vorhanden.

Die Nutzung des Raumes über der L435 bedarf der besonderen Erlaubnis seitens des Straßenbaulastträgers. Die erforderliche Abstimmung hinsichtlich der straßenbau- und verkehrstechnischen Randbedingungen erfolgt anhand konkreter Entwurfsunterlagen frühzeitig vor dem Baugenehmigungsverfahren.

Weiterhin ist im Vorfeld und während der Bauausführung das Mittelspannungskabel der E.ON Westfalen Weser AG nach voriger Einweisung sach- und fachgerecht zu orten bzw. zu sichern.

8 Städtebauliche Werte

Flächenbilanz:

Bruttobaufläche:	4.984 m ² = 100%
Nettobauland:	4.720 m ² = 94.7%
Verkehrsfläche (vorhanden):	264 m ² = 5.3%

9 Darstellung der Abwägung

Die Bürger und Träger öffentlicher Belange sind bei der Aufstellung der 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 „Gewerbegebiet Exten“ gem. §§3 und 4 BauGB beteiligt worden.

9.1 Beteiligung der Bürger

Die Bürger haben keine Anregungen und Hinweise zu der 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 vorgebracht.

9.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §3(2) i.V.m. §4(1)BauGB mit Schreiben vom 17.08.2004 um Stellungnahme zu der 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 „Gewerbegebiet Exten“ gebeten. Folgende abwägungsrelevante Bedenken und Anregungen sind eingegangen:

Landkreis Schaumburg:

- Die Zuwegung zu bebauten Grundstücken muss für die Feuerwehr gewährleistet sein. Die erforderliche Löschwassermenge von 3.200l/min. für eine Löschzeit für 2 Stunden über die Grundbelastung hinaus ist sicherzustellen. In einem Löschwasserplan sind die Entnahmestellen, die als Hydranten oder Sauganschlüsse auszubilden sind, und die Entnahmemengen darzustellen und somit die Löschwasserversorgung nachzuweisen. Wasserversorgungsleitungen, die gleichzeitig der Löschwasserentnahme dienen, müssen einen Mindestdurchmesser von DN100 haben.

DB Netz AG:

- Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Bahnstrecke, die nicht zum Streckenbereich der Deutschen Bahn gehört. Die zuständige Aufsichtsgesellschaft LEA ist zu beteiligen.

Straßenbauamt Hameln:

- Die Straßenbaubehörde ist im Rahmen von Baugesuchen zu beteiligen.
- Die konkreten Entwurfsunterlagen der Transportbrücke über die Landesstraße L435 hinweg sind hinsichtlich der straßenbau- und verkehrstechnischen Randbedingungen mit dem Straßenbauamt Hameln abzustimmen.

E.ON Westfalen Weser AG:

- Das im Geltungsbereich liegende unterirdische Mittelspannungskabel ist vor Beginn der Baumaßnahmen zu orten. Der Schutzstreifen ist freizuhalten, außerhalb des Schutzstreifens ist das DVGW- Arbeitsblatt GW125 zu beachten.
- Änderungen am Mittelspannungskabel sind mit dem Betreiber abzustimmen. Von Seiten des Betreibers sind eventuell Schutz- bzw. Umbaumaßnahmen geplant.

Über die vorgenannten Anregungen ist im Rahmen der gemeindlichen Abwägung wie folgt entschieden worden:

- Der Anregung bezüglich der Löschwassermengen und deren Bereitstellung wird im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens nachgekommen.
- Die Aufsichtsgesellschaft LEA wird im Zuge der weiteren Planungen beteiligt.
- Die Straßenbaubehörde wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren beteiligt. Für Planungen, die den Bereich der L435 betreffen, werden die konkreten Entwurfsunterlagen frühzeitig mit dem Straßenbauamt Hameln abgestimmt.
- Die Schutzbestimmungen der Versorgungsträger werden im Rahmen der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen berücksichtigt.

10 Finanzierung

Der Vorhabenträger übernimmt laut Städtebaulichem Vertrag zwischen der Stadt Rinteln und dem Erschließungsträger alle anfallenden Kosten.

11 Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet vom Architekturbüro Steding.

Rinteln, den 10.12.2004

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 20.11.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12.08.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung vom 24.08.2004 bis 24.09.2004 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rinteln, den 10.12.2004

gez. Buchholz
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Rinteln hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 09.12.2004 als Satzung (§10BauGB) sowie die Entwurfsbegründung gemäß §9 Abs.8 BauGB als Begründung der Entscheidung beschlossen.

Rinteln, den 10.12.2004

gez. Buchholz
Der Bürgermeister