

Stadt Rinteln

Projekt:

1. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 51 „Lerchenbrink“

Ortsteil Rinteln

Teil C: Begründung

Bearbeitet vom:



Planungsbüro Rinteln

Am Spielplatz 2, 31737 Rinteln
Tel. 05262-99033, Fax 05262-99035
e-mail: ILB.Rinteln@t-online.de

Verfahrensstand:

Beschlussfassung gemäß § 10 (1) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Planung.....	2
2	Situationsbeschreibung.....	3
3	Vorgaben zur Planung	3
3.1	Eingriff in Natur und Landschaft.....	3
3.1.1	Methodik der Eingriffsbewertung.....	3
3.1.2	Bilanzierung der Flächen	3
3.1.3	Eingriffsbeschreibung, Auswirkungen	4
3.1.4	Ermittlung der Kompensation.....	5
3.2	Verkehrsplanung	5
3.3	Entsorgung von Schmutzwasser, Beseitigung von Niederschlagswasser	6
3.4	Versorgung.....	6
4	Begründung der Planinhalte.....	6
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
4.2	Grünflächen.....	7
4.3	Flächenbilanz	8
5	Auswirkung der Planung	8
5.1	Verwirklichung der Planung	8

Tabellen

Tab. 1: Aufteilung der Flächen	4
--------------------------------------	---

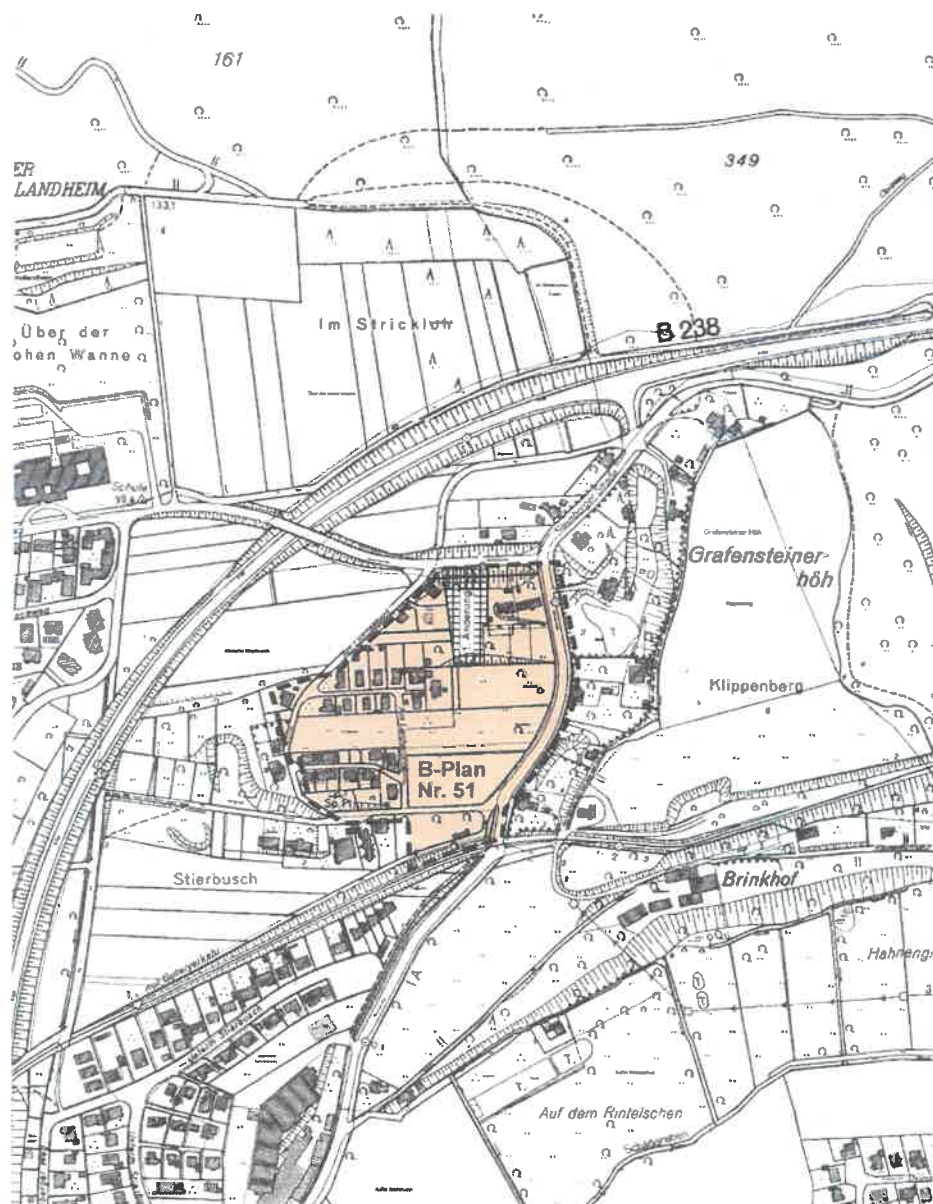
Abbildungen

Abb. 1: Lage des Änderungsbereiches in der Stadt Rinteln (Maßstab 1: 10.000).....	2
---	---

1 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Rinteln beabsichtigt einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Lerchenbrink“ im Ortsteil Rinteln zu ändern (S. Abb. 1). Es ist beabsichtigt, mit der Bebauungsplanänderung eine im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ in ein Allgemeines Wohngebiet zu ändern. Damit soll die Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung nach Westen ermöglicht werden. Deshalb hat der Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung am 30.10.2002 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Lerchenbrink“ im Ortsteil Rinteln beschlossen.

Abb. 1: Lage des Änderungsbereiches in der Stadt Rinteln (Maßstab 1: 10.000)



2 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Ortsteiles Rinteln zwischen der Bundesstraße 238 und der Steinberger Straße im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 51 „Lerchenbrink“. Im Nord schließt das Plangebiet an den Wilhelm-Busch-Weg an. Im Westen, Osten und Süden bilden Grundstücke mit Wohnbebauung die Abgrenzung. Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist die Fläche als „Private Grünfläche“ und an der Nord und Südgrenze als „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern“ dargestellt. Erreicht wird die Fläche über einen privaten Weg, der im Bebauungsplan durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert ist.

Abgegrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstückes 24/2 (Wilhelm-Busch-Weg) der Flur 5, Gemarkung Rinteln
- im Osten durch das Flurstück 26/36 (teilweise) und durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 26/30 (Weg) und 26/32 der Flur 5, Gemarkung Rinteln
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 27/16 und 27/18 (teilweise) der Flur 5, Gemarkung Rinteln
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 26/26, 26/16, 26/21 und 26/22 der Flur 5 der Gemarkung Rinteln

Das Plangebiet umfasst Teile des Flurstückes 26/26 der Flur 5, Gemarkung Rinteln. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem Teil A (Planzeichnung) im Maßstab 1:1.000.

Das Plangebiet hat eine Größe von 3.015 m².

3 Vorgaben zur Planung

3.1 Eingriff in Natur und Landschaft

3.1.1 Methodik der Eingriffsbewertung

Bei der Quantifizierung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die „Natur- und Landschaftsfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewendet (NLÖ 1994: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94).

3.1.2 Bilanzierung der Flächen

In Tab. 1 wird die vorhandene mögliche Nutzung entsprechend der Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 51 „Lerchenbrink“ der geplanten 1. Änderung gegenübergestellt. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Größe von 3.015 m². Davon nehmen die Wohnbauflächen ca. 2.360 m² und die Straßenfläche ca. 40 m² ein. Die Grundflächenzahl für das Plangebiet beträgt 0,3. Eine Über-

schreitung der Grundflächenzahl ist nicht möglich. Insgesamt können daher ca. 708 m² versiegelt werden. Ein Teil der Versiegelung (Zufahrten, Stellplätze) sind durch die Festsetzungen im Bebauungsplan so anzulegen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers gewährleistet ist.

Tab. 1: Aufteilung der Flächen

Festsetzungen im rechtmäßigen Bebauungsplan

Festsetzungen in der 1. Änderung

<i>Biotop, Nutzung</i>	<i>Größe in m²</i>
Private Grünfläche	2.450
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässer	565
Summe	3.015

<i>Biotop, Nutzung</i>	<i>Größe in m²</i>
Versieg. Flächen (Wege)	40
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässer	565
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	90
Versiegelbare Fläche (GRZ 0,3)	708
Garten	1.612
Summe	3.015

3.1.3 Eingriffsbeschreibung, Auswirkungen

Das im Änderungsbereich festgesetzte Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier können 30% der Grundstücksflächen versiegelt werden. Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung einer Eingeschossigkeit reduziert. Zu diesen versiegelbaren Flächen kommen noch die Wegbereiche. Sie sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Ein Vorhaben, wie das einer Wohnbebauung kann die Eignung der Landschaft als Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Flächenverbrauch, Schadstoffbelastung und Verlärmung beeinträchtigen. Bedeutung und Empfindlichkeit der Landschaft werden bestimmt von den natürlichen Standorteigenschaften, dem Struktureichtum und der Nutzungsintensität. Die Betrachtung dieser Faktoren erlaubt eine Aussage darüber, wie wahrscheinlich eine hohe Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener bzw. gefährdeter Arten in einem Gebiet ist.

Zunächst wird die Bauphase gravierende Auswirkungen auf die Gesamtheit des Territoriums haben. Am stärksten und direkt betroffen werden die Bereiche Pflanzen und Boden sein. Grund- und Oberflächenwasser werden über den indirekten Weg, d.h. über den Boden und direkt beim Bau von Häusern und Straßen beeinträchtigt. Der Mensch wird während der Baumaßnahme selbst, hauptsächlich aber durch den Betrieb Belästigungen erfahren, die aus dem erhöhten Verkehrsaufkommen, verbunden mit Lärm- und Staubemissionen, resultieren. Die Landschaft wird nur in geringem Maße verändert, da bereits ein Baugebiet vorhanden ist und die vorhandenen Gehölze eine Sichtverschattung bewirken.

Jegliche Neuversiegelung von Flächen hat Auswirkungen auf die geländebedingte Bildung von Kaltluftströmen, die für den Austausch warmer und belasteter Luft sorgen. Bei Eintreten einer Havarie,

bedingt durch einen Unfall, besteht die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung des Oberflächenwassers sowie der Fauna und Flora.

3.1.4 Ermittlung der Kompensation

Betroffene Schutzgüter		Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche			
Vorhabensebene und Planung: <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan - Festsetzung „Allgemeine Wohnbebauung (Einfamilienhaussiedlung)“ - Größe 3.015 m² 				
Arten- und Lebensgemeinschaft	2.450 m ² Kleingarten, keine Vorkommen gefährdeter Arten (Wertstufe 3)	Beseitigung und Umbau von Vegetation 708 m ² Kleingarten Vorher: Wertstufe 3 Nachher: Wertstufe 3 ⇒ Keine erheblichen Beeinträchtigungen		
	565 m ² festgesetzte Gehölzpflanzungen (Wertstufe 2)	Keine Änderungen Vorher: Wertstufe 2 Nachher: Wertstufe 2 ⇒ Keine erheblichen Beeinträchtigungen		
Boden	3.015 m ² stark überprägter Naturboden (Wertstufe 2)	Bodenversiegelung (Gebäudeflächen, versiegelte Oberflächen) 748 m ² überprägter Naturboden Vorher: Wertstufe 2 Nachher: Wertstufe 3 ⇒ erheblichen Beeinträchtigungen	<ul style="list-style-type: none"> - Sparsamer Umgang mit Grund- und Boden, flächensparendes Bauen (GRZ 0,3) - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu vermeiden - Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen und müssen ausgeglichen werden 	Entwicklung und Erweiterung der Siedlungsgehölze (90 m ²) im Norden des Änderungsbereiches als Ausgleich für die Beeinträchtigung durch vollständige Bodenversiegelung (1:0,12) ⇒ Keine erheblichen Beeinträchtigungen
Wasser	2.450 m ² beeinträchtigte Grundwassersituation (Wertstufe 2)	Bodenversiegelung (Gebäudeflächen, versiegelte Oberflächen) 748 m ² überprägter Naturboden Vorher: Wertstufe 2 Nachher: Wertstufe 3 ⇒ erheblichen Beeinträchtigungen	<ul style="list-style-type: none"> - Regenwasserrückhaltung - Begrenzung der Versiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu vermeiden - Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen und müssen ausgeglichen werden 	Festsetzung im Bebauungsplan zur Rückhaltung bzw. Versickerung des Oberflächenwassers für die Beeinträchtigung durch vollständige Bodenversiegelung ⇒ Keine erheblichen Beeinträchtigungen
Luft	3.015 m ² wenig beeinträchtigte Bereiche (Wertstufe 2)	Beseitigung und Umbau von Vegetation 708 m ² Kleingarten Vorher: Wertstufe 2 Nachher: Wertstufe 2 ⇒ Keine erheblichen Beeinträchtigungen		

3.2 Verkehrsplanung

Erreicht wird das Plangebiet über die Steinberger Straße und den Privatweg mit den Flurstücksnummern 26/30, 26/31 und 26/28. Diese Grundstücke sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 51 mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten belastet. Die verkehrliche Erschließung ist auch privatrechtlich gesichert.

Der Privatweg wird in das Plangebiet hinein um ca. 10 m verlängert, so dass die drei neuen Grundstücke erschlossen werden können.

3.3 Entsorgung von Schmutzwasser, Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 51 ist an die zentralen Entwässerungsanlagen angeschlossen. Die Entsorgung kann entweder über einen Schmutzwasserkanal in der Steinberger Straße oder über einen Kanal südlich des Änderungsbereiches ermöglicht werden. Im Privatweg liegt bereits von der Steinberger Straße bis zur Wegeparzelle 26/30 ein Schmutzwasserkanal, der privat gebaut wurde. Eine zweite Möglichkeit ist der Anschluss an einen Schmutzwasserkanal, der am südlichen Rand des städtischen Flurstückes 27/18 verläuft. Von dem beplanten Flurstück 26/36 kann die Entsorgung über das städtische Flurstück 27/18 durchgeführt werden.

Das anfallende Regenwasser kann über den Straßenseitengraben der Steinberger Straße abgeleitet werden. Allerdings gelten für die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers die im Bebauungsplan Nr. 51 getroffenen Festsetzung: Das auf den jeweiligen Baugrundstücken durch die Versiegelung bzw. Teilversiegelung vermehrt anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten. Sofern das Wasser nicht versickert wird, ist je 100 m² vollversiegelter Grundstücksfläche ein Stauvolumen von mindestens 1 m³ vorzuhalten. Eine Entleerung des Stauraumes muss innerhalb von 6-8 Stunden nach einem Regenereignis erfolgt sein.

3.4 Versorgung

Im Privatweg liegt die Stromversorgung von Wesertal, die ausreichend ist, die drei zusätzlichen Häuser mit Elektrizität zu versorgen.

Das vorhandene Trinkwassernetz reicht zur Versorgung aus.

Hydranten zur Löschwasserversorgung sind in der Steinberger Straße vorhanden.

4 Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan wird entsprechend § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In den ausgewiesenen allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur zulässig gemäß § 4 (2) BauNVO:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Anlagen der Ziffern 1-5 sind auch ausnahmsweise nicht zulässig gemäß § 1 (6) BauNVO.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt. Anders als in den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes dürfen diese Vorgaben nicht überschritten werden.

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

Die Flächenanteile notwendiger Einstellplätze sind gern. § 21a (2) BauNVO den Baugrundstücken hinzuzurechnen.

Nicht überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und deren Zufahrten sind so anzulegen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Der Anteil der voll versickerungsfähigen Fläche (z.B. Pflasterfugen) muss mindestens 20 % betragen.

Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über Bezugsebene zulässig.

Die Trauflinie darf eine Höhe von 4,30 m über Bezugsebene nicht überschreiten.

Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes notwendigen öffentlichen Verkehrsfläche auf Höhe der Gebäudemitte, gemessen an der Straßengrenze des Grundstückes. Für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maßgebend. Trauflinie ist die äußere Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand an den Traufseiten.

Verändert sich die Geländehöhe von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so ist die Bezugsebene entsprechend um diese Höhendifferenz zu verändern. Dabei ist am Gebäude die Geländehöhe an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite in der Mitte maßgebend.

Im Geltungsbereich der Gestaltungsvorschriften sind für die Hauptbaukörper nur geneigte Dächer zulässig.

Für Garagen und sonst. Nebengebäude sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Für die Hauptbaukörper sind ausschließlich Dachneigungen von 28° bis 48° zulässig

Für die geneigten Dächer mit Neigungen über 15° sind Dachdeckungen aus gebrannten Tonziegeln sowie Betondachsteinen zulässig. Metallbleche sind bis zu einem Anteil von 30% der gesamten Dachfläche zulässig.

Glänzend engobierte (mit keramischer Oberzugsmasse versehen), reflektierende Dachziegel bzw. -steine und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig. Grasdächer und Solaranlagen sind allgemein zulässig.

Flachdächer und geneigte Dächer mit Neigungen bis 15° sind bei baulichen Anlage mit Grundflächen von mehr als 10 m² dauerhaft und deckend mit Gräsern und Kräutern zu begrünen.

4.2 Grünflächen

In den Randbereichen werden private Pflanzflächen festgesetzt. Sie soll mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 (s. Textliche Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes) bepflanzt werden.

Auf den Flächen, die zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) ausgewiesen sind, sind alle vorhandenen Gehölze soweit als möglich zu erhalten. Natürliche Abgänge sind an etwa gleicher Stelle durch Neupflanzungen derselben Art zu ersetzen.

Auf den Flächen, die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, sind standortheimische Bäume und Sträucher der Pflanzliste des rechtsgültigen Bebauungsplanes zu pflanzen.

Die übrigen privaten Grünflächen und die nicht bebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Je angefangenen 300 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum oder ein hoch- bzw. halbstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.3 Flächenbilanz

1.	Wohngebiet	versiegelbare Fläche WA 1 und WA 2	708 m ²
		Grünflächen (Hausgarten)	1.612 m ²
2	Straßen		40 m ²
2.	Pflanzflächen nach § 9 (1) Nr. 25		655 m ²
	B-Plan insgesamt		3.015 m²

5 Auswirkung der Planung

5.1 Verwirklichung der Planung

Die Flächen des Änderungsbereiches befinden sich in Privatbesitz. Da diese Änderung vom Eigentümer der Flächen beantragt wurde, ist mit einer schnellen Planumsetzung im Rahmen der Bestimmungen des Baugesetzbuches zu rechnen. Die Grundstücksfragen und die Erschließung sind privatrechtlich geregelt.

Rinteln, den 01.09.2003

ILB Planungsbüro

(Dieter Böhm)