

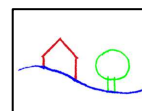
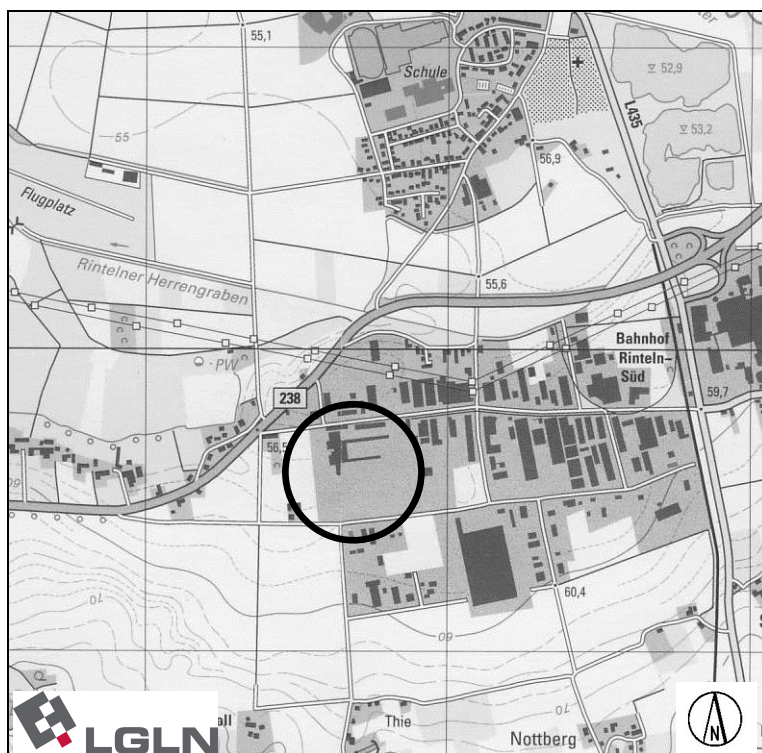
# Bauleitplanung der Stadt Rinteln

## Landkreis Schaumburg

### Bebauungsplan Nr. 79 „Braasstraße/Siemensstraße“ Stadt Rinteln

einschl. örtlicher Bauvorschriften und  
einschl. Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 19 „Industriegebiet  
Süd“, Nr. 39 „Industriegebiet südlich der Braasstraße“ und Nr. 67 A  
„Westliche Braasstraße“

#### Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB



## **Grundlagen**

Der Rat der Stadt Rinteln hat am 24.05.2012 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 79 „Braasstraße/Siemensstraße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften und einschl. Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 19 „Industriegebiet Süd“, Nr. 39 „Industriegebiet südlich der Braasstraße“ und Nr. 67 A „Westliche Braasstraße“, gefasst. Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Bebauungsplan Nr. 79 erstreckt sich auf Teilflächen des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Braas, die sich auf Flächen zwischen der Braasstraße im Norden und der Straße Heisterbreite/Siemensstraße im Süden erstrecken. Zur Verbesserung der verkehrlichen Erschließung der im Umfeld des B-Planes bereits vorhandenen und hinzukommenden Gewerbebetriebe plant die Stadt Rinteln die Realisierung einer Verbindungsstraße. Diese soll auf Teilflächen des ehemaligen Braasgelände zwischen der Braasstraße und der Siemensstraße entstehen. Der Grundstückseigentümer der benachbarten Flächen beabsichtigt darüber hinaus, die Umnutzung des verbleibenden ehemaligen Betriebsgeländes derart durchzuführen, dass eine zeitgemäße und den heutigen Standortanforderungen kleinerer und mittlerer Gewerbebetriebe entsprechende Entwicklung des Areals im Sinne der Ansiedlung neuer Betriebe und damit auch im Sinne der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ermöglicht wird. Zu diesem Zweck werden neben den bisher rechtsverbindlich festgesetzten Industriegebieten (GI) gem. § 9 BauNVO auch Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO, ein Sondergebiet (SO) – Bau- und Gartenmarkt - gem. § 11 BauNVO und der Trassenverlauf der Verbindungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße) festgesetzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln stellt für das Plangebiet ein Industriegebiet dar. Parallel zur Aufstellung des B-Planes Nr. 79 (§ 8 Abs. 3 BauGB) wurde für Teilbereich des hier in Rede stehenden B-Planes die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Darstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“. Die zwischen der Braasstraße und der Siemensstraße geplante Verkehrsfläche soll in diesem Zusammenhang als örtliche Hauptverkehrsstraße und die Gewerbegebiete als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

## **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Um die Umweltbelange angemessen berücksichtigen zu können, wurde im Rahmen der Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Boden, Natur und Landschaft und der Eingriff i.S.v. § 1 a Abs. 3 BauGB ermittelt wurden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im Umweltbericht, der Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist, dargestellt.

Aus dem sich darstellenden Maß der baulichen Nutzungen ergeben sich keine erheblichen Veränderungen, welche mit den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes nicht vereinbar und gem. der städtebaulichen Eingriffsregelung auszugleichen sind. Dies wird zusätzlich aus der durchgeführten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung deutlich. Aus dieser geht hervor, dass sich ein Wertplus von rd. 740 Werteinheiten ergibt. Dieses ist auf die Durchgrünungsmaßnahmen innerhalb des Gebietes zurückzuführen und wird für das Landschaftsbild angerechnet.

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 39 „Industriegebiet südlich Braasstraße“ festgesetzten Pflanzflächen werden tw. im westlichen Plangebiet in dem B-Plan Nr. 79 „Braasstraße/Siemensstraße“ festgesetzt, so dass eine ausreichende Eingrünung des Gebietes zur freien Feldflur gegeben ist. Innerhalb dieser Flächen werden zusätzlich hochstämmige Laubbäume in einem Abstand von 10 m gepflanzt, die einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft schaffen.

Durch die gesicherte Oberflächenentwässerung und die Berücksichtigung des Immissionsschutzes durch die Einhaltung flächenbezogener Schalleistungspegel wird gewährleistet, dass weitere Eingriffe in die Umwelt vermieden werden.

Auf Grund der bereits erfolgten baulichen Inanspruchnahme des Plangebietes ist für die Schutzgüter kein besonderer Schutzbedarf abzuleiten. Auch aus fachplanerischer und fachrechtlicher Sicht kann kein besonderer Schutzbedarf abgeleitet werden.

Ein Ausgleich der mit dieser Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wird nicht erforderlich, da keine Eingriffe über das bereits bestehende baurechtliche Maß verursacht werden. Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB gilt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das bedeutet, dass die aufgrund der rechtsverbindlichen B-Pläne zulässigen Eingriffe nicht mehr auszugleichen sind. Eine Kompensation ist nur bei Eingriffen erforderlich, die über die bereits möglichen Eingriffe hinausgehen.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Flächen sind für die Ansiedlung von flächenintensiven Gewerbebetrieben auch aus Sicht der Umwelt geeignet, da diese grundsätzlich – mit Ausnahme der Erschließungsanlagen – für die Gewerbeentwicklung vorgesehen und bereits bauleitplanerisch entwickelt wurden. Innerhalb der Stadt Rinteln befinden sich keine in ihrer Größe und Lage gleichermaßen geeigneten Flächen zur Entwicklung eines Gewerbebestandes.

Die Stadt Rinteln wird die aus der Planung resultierenden und unvorhergesehenen Umweltauswirkungen durch angemessene Maßnahmen überwachen.

## **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden von privaten Personen keine Hinweise und Anregungen vorgetragen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden seitens des Landkreises Schaumburg Hinweise in Bezug auf die Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, die Aufhebung des Wasserschutzgebietes „Rintelner Wiesen“ sowie Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung vorgetragen. Die in der Stellungnahme vorgetragene Hinweise in Bezug auf die Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB innerhalb der bislang rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 56, Nr. 64 und Nr. 39 wurden zur Kenntnis genommen. An der bisherigen Reduzierung der Breite der Pflanzflächen von 10 m auf 5 bzw. 3 m wurde jedoch weiterhin festgehalten, da sich aufgrund des Straßenverlaufes der geplanten Verbindungstrasse bei Berücksichtigung eines 10 m breiten Pflanzstreifens keine für Industrie- und Gewerbegebiete baulich sinnvoll nutzbaren Grundstücksflächen ergeben würden. Ersatzweise wurde zur Gewährleistung einer hinreichenden landschaftlichen Integration der hinzukommenden baulichen Anlagen in den westlichen Siedlungsrand neben der Anpflanzung und den Erhalt der bestehenden Gehölze die Anpflanzung von Einzelbäumen festgesetzt. Diese sollen aufgrund der potenziell größeren Höhenentwicklung die zu erwartenden baulichen Anlagen zum Landschaftsrand wirksam abgrenzen.

Es wurde zur Kenntnis genommen, dass das Wasserschutzgebiet „Rintelner Wiesen“ mit Kreistagsbeschluss vom 28.06.2011 aufgehoben wurde. In die Begründung zum Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Es wurde ferner zur Kenntnis genommen, dass unter Berücksichtigung der gemäß der eingegangenen Stellungnahme vom 29.06.2011 (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB) überarbeiteten Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 79 sowie der Darlegung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Stadt Porta Westfalica in der Begründung zum Bebauungsplan seitens der Unteren Landesplanungsbehörde im Hinblick auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen wurden.

Die Stadt Porta Westfalica wies erneut auf die mit Schreiben vom 15.06.2011 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme hin. Wie seitens der Stadt Porta Westfalica ausgeführt, wurden die Ergebnisse der Abwägung in Bezug auf die städtebaulichen Auswirkungen gem. § 11 BauNVO auf das Stadtgebiet Porta Westfalicas, insbesondere auf den Stadtteil Eisbergen, in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt und bewertet. Die in Bezug auf die städtebaulichen Wirkungen auf die Stadt Porta Westfalica vorgetragenen Hinweise und Anregungen wurden, wie in der Stellungnahme angemerkt, im städtebaulichen Gesamtzusammenhang der Festsetzungen des B-Planes (hier besonders in Bezug auf das festgesetzte Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“) gewichtet.

Es wurde zur Kenntnis genommen, dass die Stadt Porta Westfalica, mit Ausnahme der geplanten Festsetzungen zum Verkauf von Fahrrädern inkl. Zubehör, ihre Bedenken gegen die Planung zurückstellt, jedoch weiterhin anregt, die Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente nach Warengruppen zu beschränken sowie auch in den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten den s.g. Werksverkauf flächenmäßig einzuschränken. Nach den Ausführungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind im zentralen Versorgungsbereich (Hausberge) jedoch keine Anbieter für Fahrräder vorhanden. Lediglich am Nahversorgungsstandort Eisbergen ist ein Fahrrad Einzelhandel vorhanden. Die im B-Plan Nr. 79 dem Hauptsortiment zugeordneten Fahrräder führen daher nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, da es im zentralen Versorgungsbereich an dem Fahrrad Einzelhandel fehlt und daher auch keine faktische/ wesentliche Beeinträchtigung erfolgt. Es wurde ferner festgestellt, dass Fahrräder nicht nahversorgungsrelevant sind und dieses Sortiment somit auch nicht zu einer Funktionsschwächung des Nahversorgungsstandortes Eisbergen führt.

Hinsichtlich der auch weiterhin seitens der Stadt Porta Westfalica angeregten Beschränkung der Verkaufsflächen wurde ebenfalls auf die hierzu bereits ergangene Abwägung zur Stellungnahme vom 15.06.2011 hingewiesen und Bezug genommen. Eine Beschränkung der Verkaufsflächen nach einzelnen Warengruppen drängt sich seitens des Rates der Stadt Rinteln aufgrund der klaren Zweckbestimmung des Bau- und Gartenmarktes und der damit regelmäßig zu erwartenden Sortimente und Sortimentsgruppen nicht auf. Darüber hinaus soll der Standort sowie die betriebliche Entwicklung des Bau- und Gartenmarktes nicht durch eine zu hohe und für Bau- und Gartenmärkte nicht zwingend erforderliche Regelungsdichte beeinträchtigt werden. Insofern sollen die gewählten textlichen Festsetzungen auch hinreichend Spielraum für eine den jeweiligen betrieblichen Erfordernissen entsprechende Sortimentsgestaltung und –aufteilung ermöglichen. Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente werden auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung der im Kernbereich der Stadt Rinteln als auch in den Nachbargemeinden bestehenden Versorgungseinrichtungen nicht zu erwarten ist.

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) gab zur Kenntnis, dass die Realisierung des Bau- und Gartenmarktes in der geplanten Größenordnung ein konstitutives Element der Angebotsstruktur eines Mittelzentrums ist und damit keine negativen städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen induziert werden. Diese Bewertung wurde in die Begründung des B-Planes einbezogen. Ferner wurden seitens der IHK Anregungen hinsichtlich der als Kernsortiment des Bau- und Gartenmarktes aufgeführten Sortimente Großelektrogeräte und Möbel (excl. Garten- und Bademöbel) vorgetragen. Auf Grundlage der Ausführungen der CIMA GmbH und der Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Rinteln wurde das Sortiment Möbel beibehalten. Entsprechend der Stellungnahme wurden jedoch die Großelektrogeräte (weiße Ware) aus den textlichen Festsetzungen herausgenommen.

Seitens der E.ON Westfalen Weser AG wurden Hinweise und Anregungen zu Kostentragungspflichten, Erdarbeiten in der Nähe von Versorgungsleitungen, Sicherheitsaspekten und Schutzstreifen der Leitungen vorgetragen. Diese beziehen sich jedoch auf die Durchführung des Bebauungsplanes. Die v.g. Aspekte werden im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung berücksichtigt und rechtzeitig mit dem Energieversorgungsunternehmen abgestimmt.

Der Abwasserbetrieb der Stadt Rinteln gab Hinweise zu den Ausführungen der Abschnitte Schmutzwasser und Niederschlagswasserbeseitigung. Diese wurden zur Kenntnis genommen und geprüft. Den Anregungen folgend wurden die entsprechenden Textpassagen angepasst. Es wurde zudem ein Hinweis aufgenommen, dass bei einer Versickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen ist.

Seitens der Kabel Deutschland Vertrieb & Services GmbH wurde darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden. In die Begründung zum Bebauungsplan wurde ein Hinweis aufgenommen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Ferner wurde ein Hinweis auf die einzuhaltenden Beteiligungsfristen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG aufgenommen.

Der Einzelhandelsverband Hannover-Hildesheim e.V. wies auf das Risiko der Kumulierung von Randsortimenten hin. Da die Begrenzung der Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche im Extremfall zu einer Zulässigkeit von 600 qm für eines der zentrenrelevanten Sortimente führen könnte, wurde angeregt, für einzelne Sortimente wie z.B. Glas/Porzellan/Keramik jeweils Obergrenzen einzufügen. Eine weitergehende Begrenzung der Randsortimente nach Sortimenten wurde jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, da eine mögliche Gesamtausschöpfung der Randsortimente (600 m<sup>2</sup>) für nur ein zentrenrelevantes Sortiment im Zusammenhang mit dem hier geplanten Bau- und Gartenmarkt aufgrund des zu erwartenden Sortimentmixes nicht zu erwarten ist. Ferner wurde die Ansicht vertreten, dass auch bei einer vollständigen Ausschöpfung des Randsortimentes für nur ein zentrenrelevantes Sortiment dafür die Schwelle der Großflächigkeit (Vermutungsgrenze) nicht erreicht wird, so dass hier maximal eine vergleichbare Situation eintreten würde, wie sie auch im übrigen Siedlungsbereich der Stadt Rinteln, etwa über Ausnutzung von Baulücken oder Nutzung von nicht im Versorgungszentrum gelegenen Leerstand, zu erwarten wäre

#### Erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB und erneute, eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der erneuten, eingeschränkten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB wurden von privaten Personen keine Hinweise und Anregungen vorgetragen.

Im Rahmen der erneuten, eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB wurden seitens der Stadt Porta Westfalica die bereits in den vorherigen Verfahren gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen und Bedenken weiterhin aufrechterhalten. Die entsprechenden Stellungnahmen wurden berücksichtigt und der Abwägung zugeführt. Der Rat der Stadt Rinteln hatte die erneute öffentliche Auslegung auf die Änderungsgegenstände begrenzt. Das bedeutet, dass nur zu diesen Änderungsgegenständen (Herausnahme der ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, Herausnahme der nicht-zentrenrelevanten Großelektrogeräte -weiße Ware-) Anregungen und Hinweise vorgetragen werden konnten. Es wurde daher zur Kenntnis genommen, dass in Bezug auf die geänderten Festsetzungen aus Sicht der Stadt Porta Westfalica keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen sind.

Seitens der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH wurde darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich wichtige Telekommunikationsanlagen der Telekom befinden. Die im Plangebiet liegenden Telekommunikationslinien werden von den Straßenbaumaßnahmen berührt und müssen

infolge dessen gesichert, verändert oder verlegt werden. Seitens der Stadt Rinteln wurde dargelegt, dass die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH rechtzeitig in die konkreten Erschließungsmaßnahmen einbezogen wird.

Die Industrie- und Handelskammer hielt ihre Anmerkungen zu den Warengruppen Möbel, Spielwaren (ausgenommen Hobby- und Bastelbedarf) und Hausrat unter dem Aspekt *Bestandteile des Kernsortiments bzw. Bestandteile des Randsortiments eines Bau- und Gartenmarktes* weiterhin aufrecht. Ferner wurde empfohlen, das Sortiment Zoobedarf und Tiernahrung in den textlichen Festsetzungen entsprechend (zulässige Randsortimente) als Randsortiment einzustufen.

Zu den Anmerkungen der Stellungnahme hinsichtlich der als Kernsortiment des Bau- und Gartenmarktes aufgeführten Sortimente Möbel (excl. Garten- und Bademöbel) wurde bereits im Rahmen der Abwägung zu den Stellungnahmen vom 08.06.2011 (Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB) und 01.08.2011 (Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB) Stellung genommen. Mit der geplanten Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ und mit der diese Hauptnutzung prägenden Sortimentsvielfalt, die ein Übergewicht in Bezug auf Spielwaren und Hausrat dem Grunde nach nicht zulässt bzw. erwarten lässt, war nach Ansicht des Rates eine Beschränkung von den Randsortimenten Spielwaren und Hausrat (wie in den Stellungnahmen vom 08.06.2011 und 01.08.2011 vorgetragen) nicht verhältnismäßig. Auf Grund der Beschränkung der Verkaufsfläche der in den textlichen Festsetzungen dargestellten Randsortimente auf bereits 10 % der Gesamtverkaufsfläche ist nach Ansicht des Rates ein derartiges Übergewicht als Einzelsortiment oder in der Mischung mit anderen Randsortimenten nicht zu erwarten. Über die in der erneuten und eingeschränkten öffentlichen Auslegung dargelegten „Änderungsgegenstände“ hinaus wurden die textlichen Festsetzungen insbesondere im Hinblick auf die zulässigen Kern- und Randsortimente nicht geändert.

Seitens der E.ON Westfalen Weser AG wurde erneut auf die Schreiben vom 01. Juni 2011 und 17. August 2011 hingewiesen. Die Stellungnahmen wurden berücksichtigt und der Abwägung zugeführt. Die Hinweise und Anregungen wurden bereits in die Planung eingearbeitet.

Seitens der Niedersächsischen Landesforsten wurde angeregt, die „Gemeine Esche“ aus der als Anlage der Begründung beigefügten Pflanzliste zu entfernen. Der Anregung wurde gefolgt.

Vom Niedersächsischen Heimatbund e.V. wurde empfohlen, in die textlichen Festsetzungen den Hinweis aufzunehmen, dass aus Gründen der Lichtverschmutzung auf eine Anstrahlung des Werbepylons von unten verzichtet werden sollte. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass im Plangebiet eisenzeitliche Gräberfelder vermutet werden und die Hinweise zum Denkmalschutz zu beachten sind. Die Empfehlung, dass aus Gründen der Lichtverschmutzung auf eine Anstrahlung des Werbepylons von unten verzichtet werden sollte, wurde als Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Ferner wurde der Hinweis auf die vermutlich im Plangebiet befindlichen eisenzeitlichen Gräberfelder in die Begründung aufgenommen.

## **Planalternativen**

### Standort

Der Standort ist für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe einschl. Bau- und Gartenmarkt aufgrund der besonders guten verkehrsinfrastrukturellen Einbindung in das angrenzende überörtliche Verkehrsnetz (Anbindung an die B 238 mit Anschluss an die BAB 2) gut geeignet. Im Rahmen der Ausarbeitung des B-Planes wurden jedoch auch andere, im Stadtgebiet in Frage kommende Alternativstandorte überprüft. Es wurde festgestellt, dass als Standort für einen Bau- und Gartenmarkt aus Gründen der Vermeidung von Zersiedelungseffekten nur Flächen geeignet sind, die eine räumlich-funktionale Orientierung auf den Kernort Rinteln mit seinen für ein Mittelzentrum wesentlichen Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Schulen und Sportstätten und großflächig bereits bestehenden Gewerbe- und Industrieflächen) aufweisen. Es wurde weiter festgestellt, dass aufgrund der naturräumlichen Lage des Kernbereiches, der durch die Nähe zur Weser und die

damit verbundenen Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete sowie naturschutzfachlich wertvollen Frei- und Grünflächen geprägt ist, für weitergehende Siedlungsentwicklungen kaum geeignete und ausreichend groß bemessene Flächen zur Verfügung stehen. Insofern wurde festgestellt, dass die allgemeine Siedlungsentwicklung im Kernort Rinteln im Wesentlichen nur in den bereits siedlungsstrukturell geprägten Bereichen möglich und städtebaulich sinnvoll ist.

Hierzu wurde angeführt, dass die *nördlich der Weser* gelegenen Flächen überwiegend durch Wohnsiedlungsbereiche sowie Dienstleistungs- und Versorgungsbetriebe geprägt sind. Im weiteren nördlichen Anschluss begrenzen ausgedehnte Waldflächen und die nach Norden hin ansteigenden Flächen die weitere Siedlungsentwicklung. Aus Gründen der Vermeidung von Nutzungskonflikten in Bezug auf die überwiegende Wohnnutzung als auch auf die in den Randbereichen angrenzenden Waldbereiche sind die nördlich der Weser gelegenen Bereiche für die Ansiedlung weiterer Gewerbeflächen sowie eines Bau- und Gartenmarktes ausgeschieden. Dies gilt auch für die wesernah gelegenen und bisher gewerblich genutzten Flächen, die jedoch aufgrund der nur kleinräumigen Flächenstrukturen keine ausreichenden Flächen aufweisen. Diese Flächen stehen auch für die Ansiedlung eines entsprechenden Bau- und Gartenmarktes nicht zur Verfügung.

*Südlich der Weser* befinden sich ebenfalls ausgedehnte Überschwemmungsgebiete sowie Trinkwasserschutzgebiete, die für eine weitere gewerbliche Nutzung nicht zur Verfügung stehen. Da auch innerhalb des Versorgungskernes (Altstadt) für eine flächenintensive gewerbliche Nutzung keine geeigneten Flächen vorhanden sind, konzentriert sich die Standortuntersuchung auf die im Industriegebiet bereits rechtsverbindlich gesicherten Flächenpotenziale. Hier wurde im Rahmen der Alternativenprüfung das Augenmerk auf die derzeit brachliegenden Flächen der ehemals ansässigen Firma Braas gelenkt, die in den B-Plänen Nr. 19 und 39 als Industriegebiet ausgewiesen sind und für weitere, nachfolgende gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Die für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe zur Verfügung stehende Gesamtfläche beträgt rd.10 ha. Der Eigentümer beabsichtigt davon einen Flächenanteil von ca. 30 % auch weiterhin auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes einer gewerblichen und industriellen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Für diese Flächen liegen bereits konkrete Vorhabeninteressen vor, die kurz vor der Realisierung stehen.

Die übrigen Flächenanteile sollen im Zusammenhang mit der seitens der Stadt Rinteln geplanten planungsrechtlichen Sicherung der Verbindungsstraße „Braasstraße/Heisterbreite/Siemensstraße“ auch weitere Möglichkeiten der Ansiedlung von Gewerbebetrieben schaffen. Da es sich im Norden des derzeit brachliegenden Betriebsgeländes um Flächen handelt, die bereits die unmittelbare Nähe zu den nördlich unmittelbar angrenzenden, kleinteiligen gewerblichen und einzelhandelsorientierten Nutzungsstrukturen aufweisen (z.B. Aldi, Expert u.a.), stellen nach Ansicht des Rates die unmittelbar südlich an die Braasstraße anschließenden und derzeit unbebauten Flächen eine sinnvolle räumliche und funktionale Ergänzung dar.

Die Stadt Rinteln verfolgt das Ziel, die zukünftigen Siedlungsentwicklungen vorrangig auf Flächen im Siedlungsbereich bzw. auf bisher bereits baulich genutzten und derzeit brachliegenden Flächen zuzulassen. Hierdurch soll einer schleichenden Zersiedelung entgegen gewirkt werden. Dieser Planungsansatz ist mit der Bodenschutzklausel vereinbar, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

#### Planinhalt

Die ehemaligen Betriebsflächen der Firma Braas sollen zur Ansiedlung neuer und zur Entwicklung bestehender Gewerbebetriebe umgenutzt und entsprechend den heutigen Anforderungen an moderne und leistungsfähige Gewerbebestandorte städtebaulich neu geordnet werden. Hierzu zählen insbesondere die Bereitstellung einer leistungsfähigen Verkehrsinfrastruktur sowie die Schaffung ausreichend dimensionierter Bauflächen. Zu diesem Zweck ist zwischen der Braasstraße im Norden und der Straße Heisterbreite/Siemensstraße im Süden eine ausreichend dimensionierte Verbindungsstraße und die Festsetzung von Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten geplant. Da in die bestehenden Baurechte des Industriegebietes nicht nachträglich eingegriffen werden soll, stellt

sich dem Grunde nach auch keine andersartige Nutzungsalternative dar, da nur eine gewerbliche Nutzung als Folgenutzung auch unter Berücksichtigung der in der Umgebung prägenden Nutzungen städtebaulich sinnvoll ist.

Zur landschaftsgerechten Eingrünung des Gebietes wurde an der westlichen Grenze eine Anpflanzfläche für heimische Gehölze (Bäume und Sträucher) berücksichtigt.

Für das geplante **Industriegebiet** (GI 1- und GI 2 – Gebiet) im Süden des Plangebietes wurde als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese entspricht einer zulässigen Überbauung von 80 %. Für die Gebäude wurde eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge und eine max. Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt. Das Industriegebiet erstreckt sich auf bereits rechtsverbindlich festgesetzte Industriegebiete, so dass sich für diese Art der baulichen Nutzung einschl. der bereits verbindlich festgesetzten Maße der baulichen Nutzung keine Alternative ergibt. In die bestehenden Baurechte sollte auch nicht nachträglich eingegriffen werden.

Für das geplante **Sondergebiet** im Nordosten des Plangebietes mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ (SO 1- und SO 2 - Gebiet) wurde als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung in dem gem. § 19 BauNVO zulässigen Maß ist zulässig. Eine Überbauung ist somit bis zu einer GRZ von bis zu 0,8 (80 %) für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Für die Gebäude wurde eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, ohne Beschränkung der Gebäudelänge, und eine max. Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt. Die Festsetzung eines Sondergebietes ist im südlichen Plangebiet städtebaulich nicht sinnvoll, da es an der räumlichen Nähe zu den bereits im Norden angrenzenden Versorgungsbetrieben und damit an den angestrebten Synergieeffekten zwischen den Nutzungen und der dort befindlichen Verkehrsanbindung (kurze Wege) fehlen würde. Die GRZ erstreckt sich auf das für das Vorhaben erforderliche Maß und bleibt geringfügig hinter den Maßen des Ursprungsbebauungsplanes zurück. Eine vollständige Ausnutzung der gem. BauNVO möglichen GRZ von 0,8 ist aus Gründen des Bodenschutzes nicht erforderlich.

Für das geplante **Gewerbegebiet** (GE-Gebiet) im Nordwesten des Plangebietes wurde als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung in dem gem. § 19 BauNVO zulässigen Maß ist zulässig. Eine Überbauung ist somit bis zu einer GRZ von bis zu 0,8 (80 %) für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Für die Gebäude wurde eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge und eine max. Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt. Die Maße der baulichen Nutzung lehnen sich an die im Sondergebiet vorgesehenen an und stellen insofern eine sinnvolle (homogene) städtebauliche Struktur dar. Darüber hinaus ist in dem geplanten Gewerbegebiet keine erhöhte bauliche Dichte erforderlich.

Eine geringere bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen ist andererseits auch aus Gründen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden nicht zielführend und würde auch nicht dem Flächenbedarf zukünftiger Gewerbebetriebe entsprechen.

Eine alternative Trassenführung für die im B-Plan geplante Verbindungsstraße ist nicht erkennbar, da die geplante Führung den unmittelbaren Lückenschluss zwischen der Siemensstraße und der Braasstraße darstellt. Die konkrete Ausformung der Linienführung gewährleistet in optimaler Form eine relative Zweiteilung des Areals, so dass in Höhe der Fahrbahnverschwenkung auch die zukünftige Trennung der Betriebs- und Funktionseinheiten ablesbar sein wird. Darüber hinaus ist die Fahrbahnverschwenkung aus Gründen des verkehrlichen Anschlusses an die Siemensstraße erforderlich.

Rinteln, den 23.07.2012



gez. Buchholz

Bürgermeister