



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "Gewerbegebiet Exten II"
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Stadt Rinteln

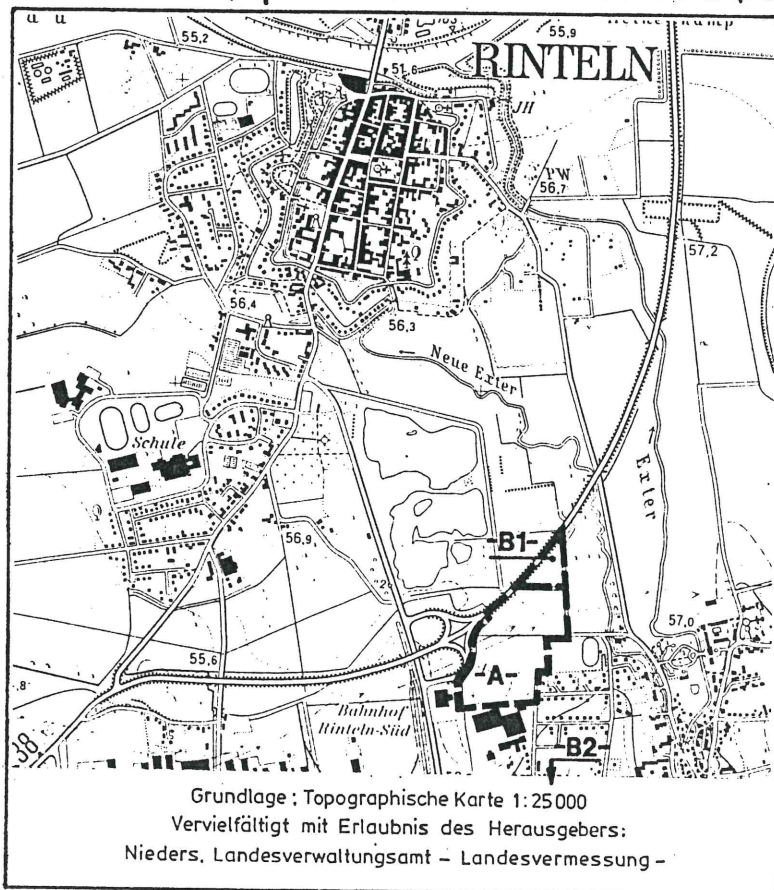
Ortsteil Exten

Landkreis Schaumburg

Regierungsbezirk Hannover



Übersichtsplan Maßstab 1:25000



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planerische Rahmenbedingungen	1 - 3
1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	1
1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes	2
1.3 Flächennutzungsplan	2 - 3
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	4
3. Planungskonzept	4 - 6
3.1 Nutzungsstruktur	4
3.2 Verkehrserschließung	5
3.3 Natur und Landschaft, Grünordnung	5
3.4 Immissionsschutz	6
3.5 Gestaltung	6
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes	7 - 14
4.1 Art der baulichen Nutzung	7 - 8
4.2 Maß der baulichen Nutzung	8
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen	8
4.4 Grünflächen	9
4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9 - 12
4.6 Begrenzung der Oberflächenwasserableitung	13
4.7 Bauverbotszone, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	13
4.8 Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13 - 14
4.9 Flächenbezogene Schalleistungspegel	14
4.10 Gestaltungsvorschriften	14
4.11 Hauptversorgungsleitungen	14
5. Ver- und Entsorgung	15
6. Altablagerungen	16
7. Abgehende Landwirtschaftsflächen	16
8. Flächenbilanz	16
9. Bodenordnende Maßnahmen	17
10. Hinweis	17
11. Verfahrensablauf / Abwägungsvorgang	17 - 24
11.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung	17 - 18
11.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	18 - 22
11.3 Förmliches Auslegungsverfahren	22 - 24

Der Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet Exten II" bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Maßnahmen, die für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes erforderlich sind.

Um eine rechtsverbindliche Verwirklichung dieser Aufgabe zu erreichen, hat der Rat der Stadt Rinteln am 17.05.1990 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

1. Planerische Rahmenbedingungen

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet - A - liegt am nordwestlichen Rand des bebauten Ortsteiles Exten, und zwar südlich der Bundesstraße 238 und überwiegend nördlich der Betriebsanlagen der Firma Richard Hartinger Getränke GmbH + Co. Handels KG. Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem Übersichtsplan bzw. aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ersichtlich.

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke:

68/2, 69/3, 70/2, 70/4, 71/2, 72/4, 73/5, 74/7, 75/8, 76/3, 76/4, 76/5, 76/6, 76/7, 77, 78, 80, 81, 82, 83/1, 84/1, 109/1, 110/79, 111/79, 112/79 sowie teilweise die Flurstücke 94/3 und 109/4 der Fluren 1 und 6, Gemarkung Exten.

Die Größe des Plangebietes beträgt 7,722 ha.

Außerdem sind folgende Flurstücke für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen:

- B₁ Ausgleichsmaßnahmen auf den unmittelbar nördlich des Plangebietes angrenzenden Flurstücken 30/4, 31/2 und 32/2, Flur 1, Gemarkung Exten. Größe rd. 9.900 m².
- B₂ Ersatzmaßnahmen rd. 700 m südlich des Plangebietes auf den Flurstücken 188/51 und 189/51 (beide teilweise), Flur 6, Gemarkung Exten. Größe rd. 7.100 m².

Die genauen Lagen und Abgrenzungen der Geltungsbereiche sind aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ersichtlich.

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

In den südlichen Bereich des Plangebietes - A - ragen Teile der vorhandenen Betriebsgebäude der Firma Richard Hartinger.

Nördlich schließen sich die Anlagen der Betriebskläranlage an (sh. auch zeichnerische Darstellung). Die zentral gelegenen Flächen sind zum überwiegenden Teil gepflastert und werden als Lagerplatz für Leergutpaletten u. ä. genutzt.

Im nördlichen Änderungsgebiet (Bereich der Elt-Freileitung und nördlich davon, sh. zeichnerische Darstellung) unterliegen die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung.

1.3 Flächennutzungsplan

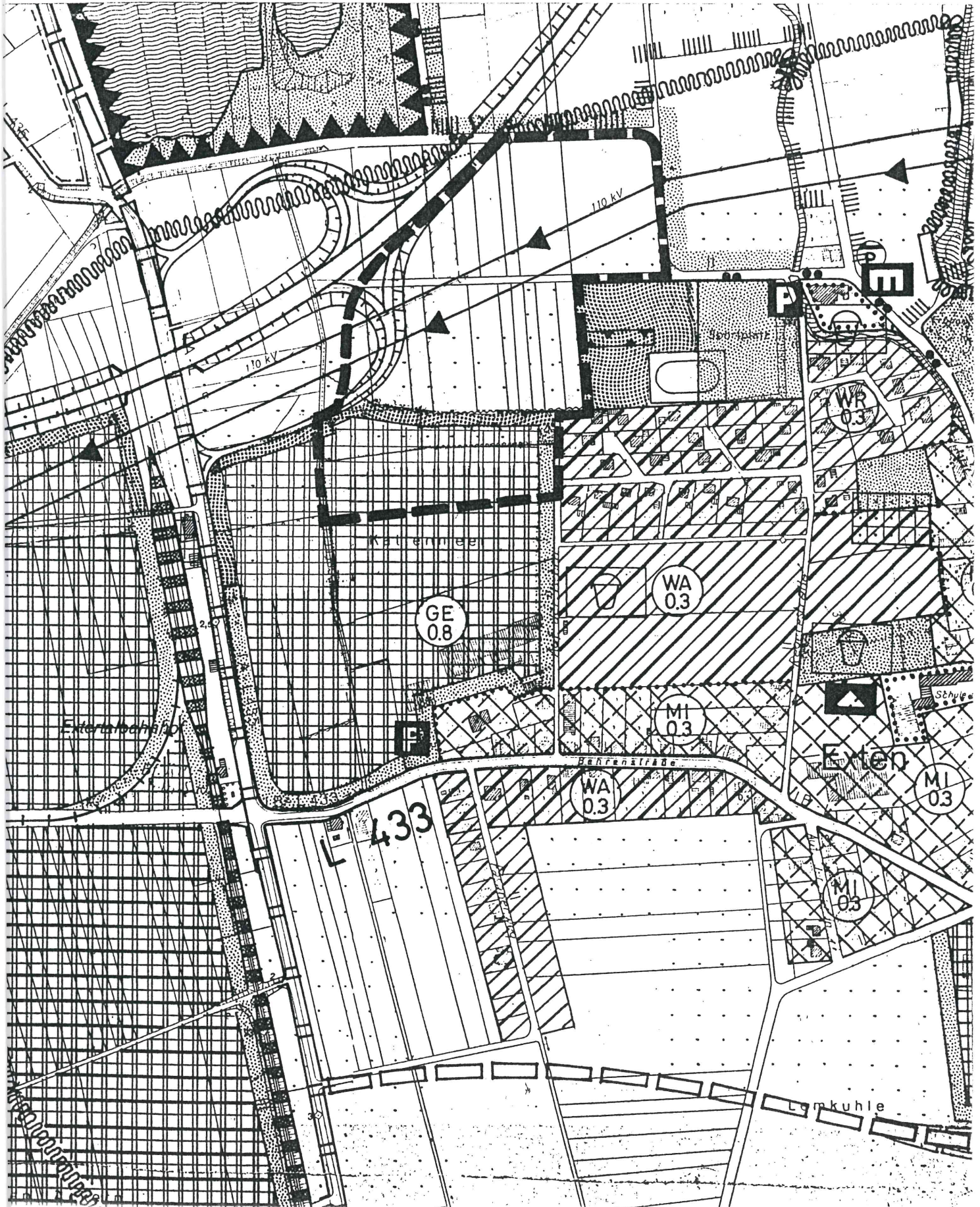
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln weist für das Plangebiet überwiegend "Fläche für die Landwirtschaft" aus (nördlich Flurstück 109/4). Demgegenüber ist der Bereich südlich des Flurstückes 109/4 bereits als Gewerbegebiet dargestellt, zusätzlich ist hier auch das allgemeine Maß der baulichen Nutzung durch eine Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,8 vorgegeben. Im westlichen Plangebiet besteht eine Überschneidung der Ausweisung von Verkehrsflächen (südliche Rampe der Bundesstraße 238) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die tatsächliche Lage der betreffenden Rampe ist jedoch außerhalb des Geltungsbereiches.

Gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Da die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht mit der nunmehr vorzusehenden Entwicklung bzw. mit der tatsächlichen Lage der Verkehrsflächen (B 238) übereinstimmt, ist für das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ein Änderungsverfahren durchzuführen.

Dieses soll gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren durchgeführt werden.

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT RINTELN M. 1 : 5.000
MIT DARSTELLUNG DES GELTUNGSBEREICHES



2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan dient dem Zweck, die planungsrechtliche Grundlage für eine bauliche Entwicklung des vorhandenen Betriebes zu schaffen.

Eine besondere Zielsetzung ist dabei die Festschreibung einer ökologisch möglichst verträglichen Nutzungsform bei gleichzeitiger Festsetzung "eingriffsnaher" Ausgleichsflächen. Zusätzlich soll eine harmonische Einbindung in die Landschaft erreicht werden.

Weitere Ziele dieser Bauleitplanung sind:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes, insbesondere im Hinblick auf die schutzbedürftigen benachbarten Wohnfunktionen
- Sicherung einer ansprechenden Bebauungsform durch geeignete Gestaltungsvorschriften. Dabei soll im nordöstlichen Plangebiet neben dem Lagerplatz ein Spiel- und Bolzplatz entstehen, während im nordwestlichen bis südlichen Plangebiet gewerbliche Bauten vorgesehen sind.

3. Planungskonzept

3.1 Nutzungsstruktur

Den genannten Zielen entsprechend wird das Plangebiet zur Deckung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen gebietstypisch strukturiert.

Dabei ist die bauliche Fortentwicklung auf ein vertretbares Maß begrenzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind neben den gewerblichen Bauflächen auch Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für den Immissionsschutz vorgesehen.

3.2 Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird von den südlichen Betriebsflächen über Privatstraßen erfolgen.

Dabei plant der ansässige Betrieb, den werksinternen LKW-Verkehr zur Tageszeit im Einbahnverkehr östlich um die bestehenden Betriebsgebäude in den nordöstlichen Bereich des Plangebietes zu führen, um ihn nach Be- bzw. Entladung an der Westseite der Betriebsflächen wieder zurückzuleiten.

Da der vorliegende Plan ausschließlich die Erweiterung des vorhandenen Betriebes vorsieht, sind keine öffentlichen Verkehrsflächen auszuweisen.

3.3 Natur und Landschaft, Grünordnung

Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können.

Gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden.

Aus diesem Grund ist im Rahmen der vorliegenden Planung als Bestandteil der vorliegenden Begründung eine landschaftspflegerische Bestands- und Konfliktbewertung ausgearbeitet worden, die in einem separaten Bericht eingehend erläutert wird (aufgestellt: Freier Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. F. Wolff, Hameln, 18.01.1995).

In dieser Untersuchung werden auch die sinnvollen bzw. notwendigen Minimierungs-, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen dargestellt, so daß an dieser Stelle auf weitere Ausführungen verzichtet werden kann.

Die angesprochene landschaftspflegerische Bestands- und Konfliktbewertung kann bei der Stadt Rinteln - Planungs-/Hochbauamt - eingesehen werden.

3.4 Immissionsschutz

Der vorliegende Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung gewerblicher Nutzungen, die sich in der Nachbarschaft zu einem allgemeinen Wohngebiet befinden (östlich der Straße "Auf der Behrn").

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebäude sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Aufgrund des möglichen Konfliktes wurden schalltechnische Gutachten angefertigt, welche auf der Grundlage von Messungen und Berechnungen die zu erwartenden Schallimmissionen quantifizieren und geeignete vorbeugende Schallschutzmaßnahmen empfehlen.

Im Einzelnen liegen folgende Untersuchungen vor:

- A. "Schalltechnische Untersuchung zur geplanten LKW-Umfahrt auf der Ostseite der bestehenden Betriebsgebäude der Fa. Wesergold, Rinteln, OT. Exten"
Aufgestellt: Dr.-Ing. Klaus Beckenbauer, Bielefeld, 07.09.1994
- B. "Schalltechnisches Gutachten zu dem beabsichtigten Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet Exten II" der Stadt Rinteln"
Aufgestellt: TÜV Hannover / Sachsen-Anhalt, 09.01.1992

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes sind diese Empfehlungen der vorgenannten Gutachten in die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

3.5 Gestaltung

Durch die Gliederung der Außenwände baulicher Anlagen soll eine bei gewerblichen Gebäuden oft zu beklagende Monotonie vermieden werden. Auf die Festsetzung einer Bauweise gemäß Baunutzungsverordnung wird jedoch verzichtet, um eine den Produktionsabläufe gerecht werdende Bebauung zu ermöglichen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet Exten II" enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BVBl. I S. 2253) in der z. Zt. gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der z. Zt. gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 158) in der z. Zt. gültigen Fassung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der erläuterten Nutzungskonzeption überwiegend als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Dabei werden die Arten der zulässigen baulichen Nutzungen auf

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser, Lagerplätze,
- öffentliche Betriebe sowie
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

beschränkt.

In dem nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Spiel- bzw. Bolzplatz ausgewiesen.

In dem weiter südlich liegenden Randbereich ist zwischen Lärmschutzwall und Tennisplatz eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün ausgewiesen.

Folgende nach der Baunutzungsverordnung allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet ausgeschlossen:

- Tankstellen

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten.

Die vorgenannten Nutzungen würden einer geordneten bzw. der angestrebten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen und sind aus diesem Grund im Plangebiet ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich zum einen an den Erfordernissen einer gewerblichen Nutzung. Auf der anderen Seite soll dennoch ein möglichst harmonischer Übergang zur nördlich angrenzenden freien Landschaft erzielt werden. Aus letzterem Grund sind die Maßzahlen der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) auf 0,8 bzw. 8,0 festgesetzt. Hierdurch wird eine Konzentration der baulichen Nutzung erreicht und somit die Möglichkeit zur Ausweisung von Ausgleichsflächen gem. Naturschutzgesetz geschaffen.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung sind die zulässigen Maximalhöhen baulicher Anlagen festgelegt. Die Angaben beziehen sich auf NN.

Die in den textlichen Festsetzungen zugelassenen Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen sind städtebaulich tolerierbar und sollen das Auftreten nicht beabsichtigter Härtefälle vermeiden.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Durch die angeordneten Versätze ist im Zusammenhang mit Pkt. 2 der Gestaltungsvorschriften eine Gliederung der Außenwände des/der Hauptbaukörper(s) vorgeschrieben.

Im übrigen wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so gewählt, daß eine zweckentsprechende Bebauung des Gewerbegebietes möglich ist.

4.4 Grünflächen

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird eine rd. 0,40 ha große Fläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Davon entfallen ca. 0,28 ha auf einen Spiel- und Bolzplatz, während die verbleibenden Flächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen.

Durch diese Maßnahme wird sowohl eine verstärkte Eingrünung des Gewerbegebietes als auch eine Abrundung der bebauten Flächen zur angrenzenden freien Fläche erreicht.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün zwischen Lärmschutzwall und Tennisplatz wird in der landschaftspflegerischen Bilanzierung nicht berücksichtigt, da für diese rd. 7.540 m² große Fläche keine weiteren Vorgaben hinsichtlich Bepflanzung und weiterer Nutzung vorgegeben sind.

4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Da die an die Firma Richard Hartinger angrenzenden Flächen dringend für Erweiterungsbauten benötigt werden, kann die Kompensation der bei Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht vollständig innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Aus diesem Grund sind neben den im Geltungsbereich getroffenen Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft weitere externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgeschrieben worden. Bezüglich der genauen Ausführung (Gehölzarten, Pflanzqualitäten etc.) wird auf die Landschaftspflegerische Bestands- und Konfliktbewertung zum B-Plan Nr. 10 "Gewerbegebiet Exten II", aufgestellt am 18.01.1995 vom Freien Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. F. Wolff, Hameln, verwiesen.

A. Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

In den westlichen, nordwestlichen, nördlichen sowie östlichen Randbereichen des Plangebietes sind Pflanzgebote ausgewiesen. Die 5 - 12 m breiten Pflanzgürtel sind als Landschaftsgehölzpflanzung - teilweise im Zusammenhang mit der Herstellung von Lärmschutzwällen - anzulegen, wobei ausschließlich standortheimische Baum- und Straucharten zu verwenden sind.

Im westlichen Randbereich sind dabei im Zuge eines außerhalb des Plangebietes verlaufenden Grabens bis zu einem Abstand von 5,0 m zum Gewässerrand ausschließlich Sträucher zulässig, um eine ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung sicherzustellen.

Da die vorgenannten, im Plangebiet vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen für eine vollständige Kompensation nicht ausreichen, sind weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes festgeschrieben.

B. Ausgleichsmaßnahmen - B 1 -

Auf einer nördlich des Plangebietes gelegenen Dreiecksfläche von rd. 9.900 m² Größe ist die Entwicklung einer artenreichen Wiesenfläche sowie die Anlage von Landschaftsgehölzgruppen vorgesehen.

C. Ersatzmaßnahmen - B 2 -

Zur vollständigen Kompensation wird eine Fläche für Ersatzmaßnahmen herangezogen, welche sich rd. 700 m südlich des Plangebietes befindet. Auf einer Fläche von rd. 6.100 m² sind Feldgehölze zu pflanzen sowie weitere Flächen der Sukzession zu überlassen.

Es folgen ein Übersichtsplan mit Darstellung der Ausgleichs- und Ersatzflächen sowie eine Eingriffs- und Kompensationsbilanz, beides entnommen aus der Landschaftspflegerischen Bestands- und Konfliktbewertung.

Übersicht

Ausgleichs- und Ersatzflächen
Ausschnitt aus dem Lageplan
M 1 : 5.000

-B1-

Ausgleichsfläche (ca. 9.900m²)
Flurstücke 30/4, 31/2, 32/2
Flur 1, Gemarkung Exten

-A-

geplantes
Gewerbegebiet

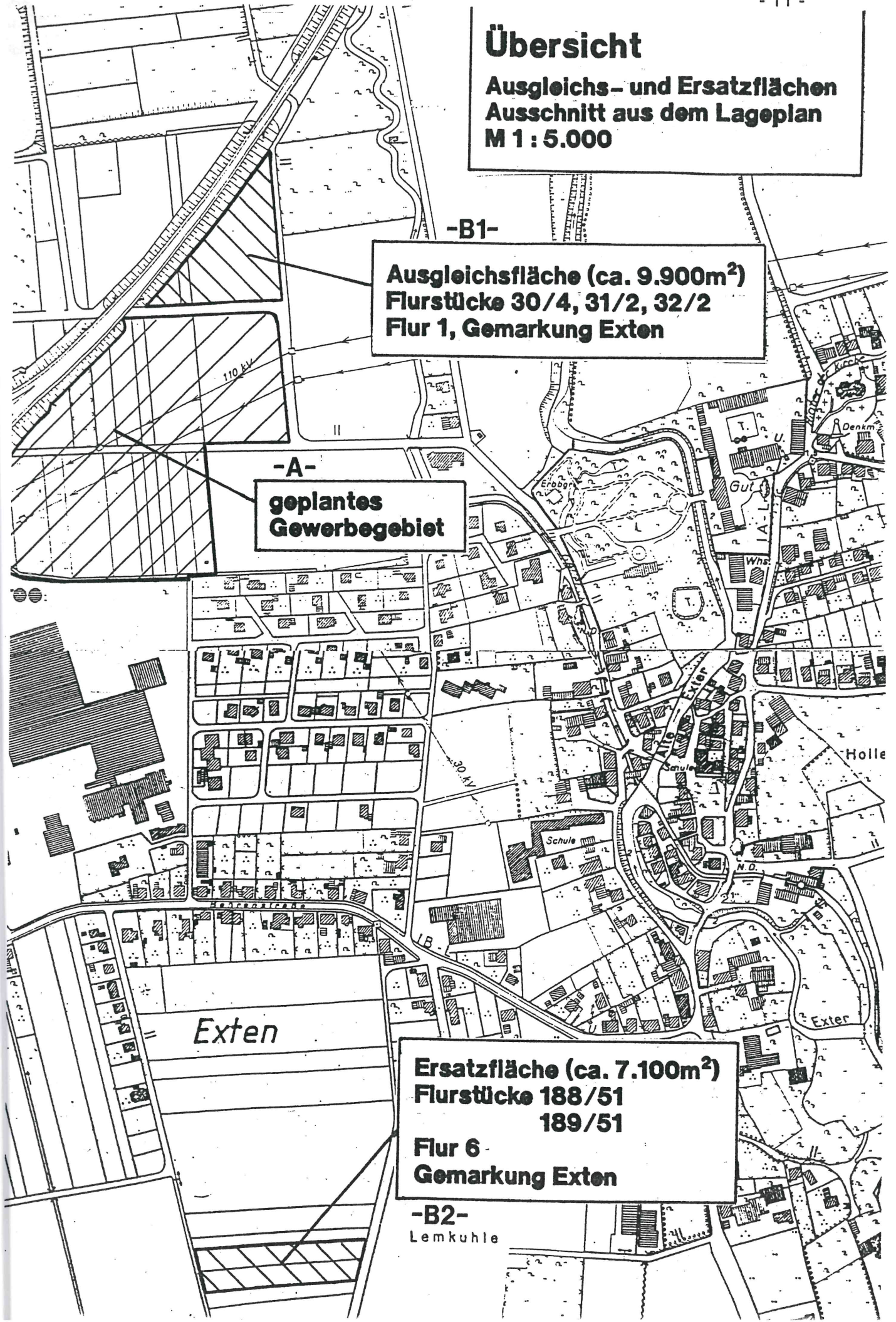
Exten

Ersatzfläche (ca. 7.100m²)
Flurstücke 188/51
189/51

Flur 6
Gemarkung Exten

-B2-

Lemkuhle



4.7 Eingriffs- und Kompensationsbilanz

Eingriffssituation	Landschaftspflegerische Maßnahmen
Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes durch	Als Ausgleich für diese Beeinträchtigung wird vorgeschlagen
<p>Oberflächenversiegelung (bewertet)</p> <p>ca. 135 Werteinheiten hoch wertvolle Biotope Gehölzstreifen</p> <p>ca. 8.900 Werteinheiten mittel wertvolle Biotope (Ruderalflächen, Grünland)</p> <p>ca.12.936 Werteinheiten gering wertvolle Biotope (Ackerflächen)</p> <p>ca. 4.700 Werteinheiten Grünflächen-defizit (B-Plan Nr. 8)</p>	<p>Ausweisung von</p> <p>ca.12.870 Werteinheiten Pflanzgebotfläche (siehe landschaftspflegerische Maßnahmen, Kap. 4.4)</p> <p>ca. 9.900 Werteinheiten Ausgleichsfläche (Flurstücke 30/4,31/2 32/2, Flur 1) Gemarkung Exten)</p> <p>ca. 6.100 Werteinheiten Ersatzfläche (Flurstücke 188/51, 189/51, Flur 6 Gemarkung Exten)</p>
<p>ca. 26.671 Werteinheiten Kompensationsfläche Soll</p>	<p>ca. 28.870 Werteinheiten Kompensationsflächen Ist</p>

Durch die vorgeschlagenen landschaftspflegerischen Maßnahmen ist der Eingriff auch ohne Berücksichtigung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün als ausgeglichen anzusehen. Der Kompensationsüberschuß von rd. 2.200 Werteinheiten deckt die zwischenzeitliche Erweiterung der Bauflächen um rd. 600 m² ab.

4.6 Begrenzung der Oberflächenwasserableitung

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades in Gewerbegebieten sind nach Niederschlagsereignissen von den Vorflutern entsprechend große Abflussspitzen zu bewältigen, welche in zunehmendem Maße zu Hochwasserereignissen führen. Außerdem ist durch die starke Versiegelung die Anreicherung des Grundwassers stark beeinträchtigt.

Um für den Planbereich die vorgenannten negativen Auswirkungen zu verringern bzw. zu verhindern, ist die Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet ist im Rahmen einer Baugrunduntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet Exten II", aufgestellt am 10.10.1994 durch das Ingenieurbüro Kokemüller & Möker, Hannover, durchgeführt worden. Danach schließt sich nach einer 0,3 bis 0,4 m mächtigen Oberbodenschicht eine bis zu 2,5 m mächtige bindige Auelehmschicht von weicher bis steifer Konsistenz an. Da der vorgenannte Lehm nur eine geringe Durchlässigkeit für Wasser aufweist, ist voraussichtlich eine Schachtversickerung vorzusehen, durch welche das Regenwasser auf die in einer Tiefe von 2,2 bis 3,3 m anzutreffende Kiesschicht abgeführt wird. Die Durchlässigkeit dieser Schicht ist mit einem mittleren k_f -Wert von ca 5×10^{-5} m/s anzusetzen.

Sollte die Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich oder rechtlich zulässig sein, so sind geeignete Regenrückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Im Rahmen der Bauanträge ist ein entsprechendes Entwässerungskonzept vorzulegen und mit den Genehmigungsbehörden abzustimmen.

4.7 Bauverbotszone, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes ist eine Bauverbotszone zur Bundesstraße 238 gemäß § 9 (1) Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ausgewiesen.

Zusätzlich ist für das an die B 238 grenzende Plangebiet ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt.

4.8 Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Festsetzungen zur Herstellung einer Lärmschutzwand im südlichen Plangebiet sowie von Lärmschutzwällen im östlichen und nordöstlichen Plangebiet sind zum Schutz der benachbarten Wohnfunktionen getätigt worden.

Durch die Maßnahmen sollen Schallemissionen durch eine geplante firmeninterne LKW-Umfahrt östlich der Betriebsgebäude sowie durch den im nordöstlichen Plangebiet vorgesehenen Lagerplatz zurückgehalten werden.

Die Lärmschutzwälle im nordöstlichen Bereich sollen zusätzlich die Funktion erfüllen, visuelle Beeinträchtigungen durch die Stapelgüter zu vermeiden. Die Ausgestaltung der Wälle soll in diesem Bereich nicht geradlinig, sondern relativ naturnah, d.h. unregelmäßig verspringend, vorgesehen werden. Auch für diesen Abschnitt sind ebenso wie für den südlich angrenzenden Wall wegen der nebenliegenden LKW-Umfahrt und dem Lärmschutzwall zwischen Lagerplatz und Spiel-/ Bolzplatz Breiten von 12 m (bei gleicher Höhe) vorgesehen.

4.9 Flächenbezogene Schalleistungspegel

Den Ergebnissen und Empfehlungen des vorliegenden Schalltechnischen Gutachtens entsprechend (sh. Kap. 3.4) sind für das Gewerbegebiet die maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel in dB(A)/m² festgesetzt (sh. textliche Festsetzungen). Diese sollen für die südöstlich gelegenen Wohnnutzungen eine unzumutbare Überschreitung der im Beiblatt zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" angegebenen Orientierungswerte ausschließen. Dabei sind die Festsetzungen jedoch so flexibel gehalten, daß punktuelle Überschreitungen der angegebenen Schalleistungspegel möglich sind, wenn dafür an anderer Stelle ein Ausgleich geschaffen wird und die Einhaltung der Orientierungswerte sichergestellt ist.

4.10 Gestaltungsvorschriften

Wie bereits unter Pkt. 2 angesprochen, ist die Sicherung einer ansprechenden Bauungsform eine Zielsetzung der vorliegenden Planung.

Aus diesem Grund ist im Rahmen der Gestaltungsvorschriften festgesetzt, daß die Außenwände baulicher Anlagen bei Längen von 50 m und mehr durch die Ausbildung von Fassadenversätzen zu gliedern sind.

4.11 Hauptversorgungsleitungen

Das Plangebiet wird von Elektrizitäts-Freileitungen des Elektrizitätswerkes Wesertal GmbH (nördliche Leitung) und der Deutschen Bahn AG (südliche Leitung) durchquert.

Die Leitungen sind einschließlich der zu berücksichtigenden Schutzstreifen in der Planzeichnung ausgewiesen. Innerhalb der Schutzstreifen ist eine Bebauung nur nach vorheriger Abstimmung mit den Leitungsträgern zulässig.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie der Anschluß an das Fernmeldenetz werden ausschließlich über das südlich gelegene Betriebsgelände durch Erweiterung der vorhandenen Leitungen erfolgen.

Zur Sicherstellung des erhöhten Löschwasserbedarfs ist von der Firma Richard Hartinger Getränke GmbH + Co. Handels KG ein Feuerlöschplan aufzustellen und mit dem Brandschutzbeauftragten beim Landkreis Schaumburg sowie mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Grundsätzlich steht eine zweiseitige Wasserversorgung zur Verfügung, und zwar vom Industriegebiet Rinteln und vom Verteilernetz Exten aus. Diese Versorgung ist mit einer Ringleitungsversorgung gleichzusetzen und kann eine Löschwassermenge von 2.500 l/min sicherstellen. Gemäß Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet Exten" ist diese Menge ausreichend, da nicht alle Hallen mit erhöhter Brandgefahr belastet sind. Eine zusätzliche Wasserversorgung besteht durch die betriebseigenen Brunnen auf dem Flurstück 77 (östlich des Tennisplatzes).

Die durch das Plangebiet verlaufende Elt-Freileitung ist vor Realisierung der Baumaßnahmen gegebenenfalls höherzusetzen. Eine Vorabstimmung ist diesbezüglich mit dem Versorgungsträger bereits erfolgt.

Das anfallende Schmutzwasser wird - wie bisher praktiziert - in einer betriebseigenen Kläranlage vorbehandelt und sodann dem städtischen Klärwerk zugeführt. Dabei wird auch nach Verlegung der Abwasserbehandlungsanlage derselbe Kanal wie bisher benutzt werden.

Für die Beseitigung des auf dem Betriebsgrundstück anfallenden Kühl-, Abspritz- und Niederschlagswassers besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung über ein Gewässer III. Ordnung in den Kattenmeergraben.

6. Altablagerungen

Altablagerungen / Altlasten sind im Plangebiet nach heutigen Erkenntnissen nicht vorhanden. Direkt nordwestlich angrenzend auf der Fläche der Auffahrt zur B 238 befindet sich jedoch die Altablagerung NLWA Nr. 257 031 440, welche einer näheren Untersuchung unterzogen worden ist. Diese erfolgte in der Altlastenuntersuchung zum B-Plan Nr. 10 "Gewerbegebiet Exten II", aufgestellt am 16.02.1995 durch das Ing.-Büro Kokemüller & Möker, Hannover.

Die vorgenannte Untersuchung beinhaltet Erkundungen der Emissionspfade Bodenluft und Grundwasser. Dazu wurden drei Grundwasserbeobachtungspegel errichtet und die Grundwasserfließrichtung bestimmt. Daraufhin wurden Wasserproben entnommen und auf mögliche Schadstoffe untersucht. Zusätzlich waren im Grenzbereich der Ablagerung drei Boden-Luft-Messungen vorgenommen worden, um zu überprüfen, ob auf dem Gebiet des B-Planes Deponiegase von der Altablagerung existieren. Als Ergebnis der Untersuchung ist hier festzuhalten, daß im Randbereich der Altablagerung keine Auffälligkeiten im Grundwasser und in der Bodenluft festgestellt wurden. Die im Plangebiet durchgeführten Untersuchungen ergaben im Grundwasser erhöhte Werte der Parameter CBS (chemischer Sauerstoffbedarf), TOC (gesamter organisch gebundener Kohlenstoff), AOX (absorbierbares Organ des Hallogen) und Nickel. Ein Zusammenhang dieser Werte mit der Altablagerung besteht nach vorliegenden Untersuchungen nicht. Vermutlich werden die auffälligen Messwerte durch die Nutzung des Geländes selbst verursacht. Ein unmittelbarer Handlungsbedarf wird nicht angezeigt.

7. Abgehende Landwirtschaftsfläche

Durch die Gebietsausweisung des Bebauungsplanes werden insgesamt ca. 3,8 ha in Anspruch genommen, die zur Zeit als Ackerland bzw. Grünland genutzt werden.

8. Flächenbilanz

Bruttobaufläche:	77.220	m ²	=	7,722	ha	100,0 %
Nettobaufläche:	65.730	m ²	=	6,573	ha	88,1 %
davon Pflanzgebote:	12.200	m ²				
Grünfläche:	11.490	m ²	=	1,149	ha	14,9 %
davon öffentlich (Spiel-/Bolzplatz)	3.950	m ²				
privat (Abstandsgrün)	7.540	m ²				

9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht notwendig, da sich die überplanten Flächen bereits im Besitz der Firma Richard Hartinger befinden.

10. Hinweise

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet Exten II" wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet Exten" für den Bereich der Flurstücke 75/8, 76/5, 76/6 und 76/7 außer Kraft gesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, daß durch die das Plangebiet überquerenden 110-kV-Hochspannungsfreileitungen elektrische und elektromagnetische Felder hervorgerufen werden, die möglicherweise ein Gesundheitsrisiko für sich im Einwirkungsbereich aufhaltende Menschen darstellen könnte. Es wird deshalb empfohlen, die zu erwartenden Auswirkungen zu untersuchen, ~~sobald eine gesicherte gesetzliche Grundlage über die zugrunde zu legenden Grenzwerte vorliegt.~~ * b.w.

Das Elektrizitätswerk Wesertal weist darauf hin, daß sich im Bereich des Schutzstreifens von Erdkabeln aufgrund von VDE-Bestimmungen Baubeschränkungen ergeben können. Im Baugenehmigungsverfahren ist der zuständige Energieversorgungsträger frühzeitig zu beteiligen.

11. Verfahrensablauf / Abwägungsvorgang

11.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 03.02.1994 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Der bei dieser Veranstaltung vorgestellte Vorentwurf zum B-Plan Nr. 10 sah in seinem nordöstlichen Geltungsbereich auf einer ca. 110 m x ca. 130 m großen Fläche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor. Ziel des ansässigen Betriebes Hartinger ist es jedoch, auf der vorgenannten Fläche einen Lagerplatz einzurichten. Hierzu wurden von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern Bedenken vorgebracht, da durch die weitere Ausweitung des Gewerbes eine Verschärfung des Nutzungskonfliktes mit dem südlich gelegenen Wohngebiet befürchtet wird.

Weitere Bedenken wurden zu der geplanten innerbetrieblichen LKW-Umfahrung (östlich der vorhandenen Betriebsgebäude) vorgebracht.

Im Rahmen der gemeindlichen Abwägung ist wie folgt über die o. g. Bedenken entschieden worden:

Es ist zugunsten des von der Fa. Hartinger geplanten Lagerplatzes im nordöstlichen Geltungsbereich entschieden worden. Unzumutbare negative Auswirkungen werden durch Festsetzung von Lärmschutzwällen, Bepflanzungen der Wälle sowie Begrenzungen der Stapelhöhe auf dem Lagerplatz vermieden.

Zu der geplanten LKW-Umfahrung östlich der vorhandenen Betriebsgebäude wurde ein spezielles schalltechnisches Gutachten erstellt. Zum Schutz der Wohnbebauung östlich der Straße "Auf der Behrn" sind aktive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Empfehlungen des vorgenannten Gutachtens in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

11.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 15.12.1993 an der Aufstellung des B-Planes Nr. 10 beteiligt und gebeten, bis zum 28.01.1994 ihre Stellungnahmen abzugeben.

Folgende abwägungsrelevante Bedenken und Anregungen sind eingegangen:

Landkreis Schaumburg

- Die Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.
- Zur Unterhaltung des am westlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufenden Gewässers III. Ordnung ist ein 5 m breiter Randstreifen von Bebauung oder Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten.
- Wegen der zu erwartenden starken Flächenversiegelung bestehen Bedenken bezüglich der schadlosen Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers. Aus diesem Grund ist ein Entwässerungskonzept aufzustellen.

- Die Belange des Immissionsschutzes für die angrenzende Wohnbevölkerung sind zu berücksichtigen.
- Die im Westen angrenzende Altablagerung sollte im Bebauungsplan dargestellt werden.

Deutsche Bahn AG

- Es wird auf die kreuzende Gemeinschaftsleitung mit dem Elektrizitätswerk Wesertal hingewiesen. An die Deutsche Bahn AG können keine Ansprüche oder Forderungen bei einer möglicherweise aufgrund vorgesehener Baumaßnahmen notwendig werdenden Leitungserhöhung oder daraus eventuell resultierender optischer Beeinträchtigungen gestellt werden.

Staatliches Amt für Wasser und Abfall

- Es wird darauf hingewiesen, daß Teile des Bebauungsplanes im Überschwemmungsgebiet der Weser liegen.

Amt für Agrarstruktur

- Es wird angeregt, die nördlich des Plangebietes gelegene Fläche als Gewerbegebiet auszuweisen, da der Zuschnitt für eine Bewirtschaftung ungünstig ist.
- Aufgrund der Nutzungsänderung sollten hydraulische Nachweise erbracht werden, damit die vorhandenen Vorfluter nicht überlastet werden.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt

- Es werden Bedenken gegen das Nebeneinander von Gewerbegebiet und Allgemeinem Wohngebiet erhoben. Insbesondere wird auf die Schallproblematik hingewiesen. Es wird angeregt, im Zusammenhang mit der Überarbeitung des Planentwurfes eine differenzierte Gliederung der Planfläche durchzuführen.

Industrie- und Handelskammer

- Es werden Bedenken gegen die Ausweisung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im nordöstlichen Plangebiet erhoben.
- Es werden Bedenken gegen die Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel vorgebracht.

Elektrizitätswerk Wesertal GmbH

- Es wird auf die kreuzende Gemeinschaftsleitung mit der Deutschen Bahn AG hingewiesen. Die VDE-Sicherheitsabstände sind bei den Planungen zu berücksichtigen.

Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung

- Es wird darauf hingewiesen, daß das Plangebiet teilweise ein Gebiet mit einer Kieslagerstätte I. Ordnung von überregionaler volkswirtschaftlicher Bedeutung überlagert.

Im Rahmen der gemeindlichen Abwägung ist wie folgt über die von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken und Anregungen entschieden worden:

- Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- Entlang des Gewässers III. Ordnung am westlichen Rand des Plangebietes wird ein 5 m breiter Unterhaltungstreifen durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan freigehalten.
- Zum Nachweis der schadlosen Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers wird ein entsprechendes Entwässerungskonzept gefordert. Dabei wird vorrangig auf die Regenwasserversickerung abgestellt.
- Die Belange des Immissionsschutzes für die angrenzende Wohnbevölkerung sind durch die Erstellung von zwei Schalltechnischen Gutachten und die uneingeschränkte Übernahme der Schalltechnischen Empfehlungen in die Festsetzungen des Bebauungs-

planes berücksichtigt worden.

- Der Empfehlung, die westlich angrenzende Altablagerung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen, wurde nicht gefolgt, da auch nach einer speziell durchgeführten Altlastenuntersuchung keine Indizien für eine Umweltgefährdung bzw. Auswirkungen der Altlastenfläche auf das Plangebiet vorliegen.
- Der Hinweis, daß Teile des Bebauungsplanes im Überschwemmungsgebiet der Weser liegen, kann aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan nicht bestätigt werden. Sollten dennoch bauliche Sicherungsmaßnahmen notwendig werden, so sind diese im Baugenehmigungsverfahren zu klären.
- Die Anregung, die nördlich des Plangebietes gelegene Fläche bei den Planungen zu berücksichtigen, wird dahingehend berücksichtigt, daß die angesprochene Fläche für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen wird.
- Die aufgrund der benachbarten Nutzungsarten Gewerbe und Wohnen vorhandenen Konfliktpunkte sind durch zwei Schalltechnische Gutachten intensiv aufgearbeitet worden. Die planerische Konfliktbewältigung soll durch die Begrenzung der Schall-emissionen im Gewerbegebiet sowie weitere aktive Schallschutzmaßnahmen am Rand des Gewerbegebietes sichergestellt werden. Es wird deshalb davon ausgegangen, daß die Wohnnutzungen, welche aufgrund der gewachsenen Gemengelage zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet sind, keinen unzumutbaren Belastungen ausgesetzt sein werden.
- Von Seiten des ansässigen Gewerbebetriebes ist die o. g. gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme ebenfalls einzufordern. Aus diesem Grund sind die Bedenken gegen die getätigten Schalltechnischen Festsetzungen zurückzuweisen. Diese werden vielmehr als zwingend notwendig angesehen, um auch nach Durchführung der vorgesehenen Betriebserweiterungen ein konfliktarmes Nebeneinander zwischen Gewerbe und Wohnen sicherstellen zu können.
- Die Bedenken zur Ausweisung der naturschutzrechtlichen Kompensationsflächen innerhalb des Plangebietes wurden berücksichtigt. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden nunmehr auf externen Flächen durchgeführt.

- Die Überlagerung des Plangebietes mit einer Kieslagerstätte I. Ordnung wird als unbedeutend angesehen, zumal der Zuschnitt der Fläche und die unmittelbare Nachbarschaft zur B 238 einen tatsächlichen Abbau der Rohstoffe fraglich erscheinen lassen. Bei Notwendigkeit sollte deshalb eine Herausnahme der Fläche aus dem Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung beantragt werden.

11.3 Förmliches Auslegungsverfahren

Die Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde vom 18.05.1995 bis zum 19.06.1995 durchgeführt. Aufgrund danach geänderter Planungsabsichten (Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel-/Bolzplatz) wurde vom 16.10.1996 bis zum 18.11.1996 ein zweites Auslegungsverfahren durchgeführt.

Während von den Bürgern keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht wurden, sind von den jeweils parallel beteiligten Trägern öffentlicher Belange die folgenden abwägungsrelevanten Bedenken und Anregungen eingegangen:

Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim

- Es werden Bedenken gegen die Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel vorgebracht. Diese werden als zu niedrig angesehen.
- Es werden Bedenken gegen den Umfang der geforderten Ersatzmaßnahmen erhoben.

Landkreis Schaumburg

- Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden Bedenken gegen die Höhenfestsetzungen vorgebracht, da Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes befürchtet werden. Diese Bedenken werden ebenfalls aus Sicht der Unteren Landesplanungsbehörde und des Planungsamtes vorgebracht.
- Es wird angeführt, daß der im östlichen Randbereich ausgewiesene Lärmschutzwall den Aussagen des Grünordnungsplanes entgegensteht.
- Es wird angeregt, genau zeichnerisch festzusetzen, welche Teilflächen der externen Kompensationsflächen in Anspruch genommen werden sollen.

- Es wird angeregt, im Bebauungsplan die Bauweise festzusetzen.
- Es wird darauf hingewiesen, daß die das Plangebiet überquerenden 110 kV-Hochspannungsfreileitungen elektrische und elektromagnetische Felder verursachen, die möglicherweise ein Gesundheitsrisiko darstellen könnten. Es wird deshalb empfohlen, eine Bestandsaufnahme der bestehenden Belastung durchführen zu lassen.

Naturschutzbund Deutschland e.V., Ortsgruppe Rinteln

- Es werden Bedenken gegen die Abarbeitung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege vorgebracht. Es wird ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 10.000 m² gesehen.

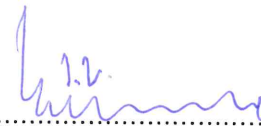
Im Rahmen der gemeindlichen Abwägung ist wie folgt über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen entschieden worden:

- Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel sind auf der Grundlage von Fachgutachten ermittelt worden. Im Rahmen der Abwägung wird weiterhin an diesen Pegeln festgehalten. Die Bedenken werden somit zurückgewiesen.
- Die Bedenken bezüglich der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind ebenfalls zurückzuweisen, da diese aufgrund naturschutzrechtlicher Vorgaben zwingend notwendig sind.
- Bei der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen sind im Rahmen der Abwägung neben den Belangen des Landschaftsschutzes unter anderem auch die Belange der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen gewesen. Aufgrund der stark eingeschränkten flächenmäßigen Erweiterungsmöglichkeit ist die festgesetzte Höhenentwicklung zwingend notwendig. Die diesbezüglichen Bedenken sind somit zurückzuweisen.
- Die Bedenken bezüglich der Anlage eines Lärmschutzwalles im östlichen Randbereich sind ebenfalls zurückzuweisen, da eine entsprechende Berücksichtigung der durch die Anlage des Lärmschutzwalles hervorgerufenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild bei der Ausarbeitung der landschaftspflegerischen Bilanz berücksichtigt worden ist.

- Eine exakte Festsetzung, welche Teilflächen der externen Kompensationsfläche in Anspruch genommen werden soll, erscheint deshalb nicht als notwendig, da die Fläche ca. 1.000 m² größer ist als notwendig. Die für zwei Bohrstellen mit Durchmessern von jeweils 2,5 m benötigte Fläche wird weit unter den vorgenannten 1.000 m² verbleiben, so daß das Kompensationsziel erreicht ist.
- Die Festsetzung der Bauweise ist im Bebauungsplan nicht zwingend notwendig und im vorliegenden Fall auch nicht zweckmäßig. Auf eine entsprechende Festsetzung wird deshalb weiterhin verzichtet.
- Die vom Naturschutzbund Deutschland vorgebrachten Bedenken gegen die Abarbeitung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind zurückzuweisen, da die vorliegende landschaftspflegerische Bestands- und Konfliktbewertung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die vorhandenen Potentiale, die zu erwartenden Konflikte sowie die notwendigen landschaftspflegerischen Schutz-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen korrekt darlegt. Ein weiterer Handlungsbedarf wird nicht gesehen.
- Da die Diskussion über den sogenannten "Elektrosmog" z. Z. auch bei den Fachleuten noch sehr kontrovers geführt wird und sehr unterschiedliche Vorschläge über Grenzwertfestsetzungen vorliegen, wird die Durchführung einer Bestandsaufnahme z. Z. nicht befürwortet. Es ist jedoch ein entsprechender Hinweis auf mögliche Gesundheitsrisiken in die Begründung aufgenommen worden.

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet Exten II" gemäß § 3 (3) BauGB ausgelegt.

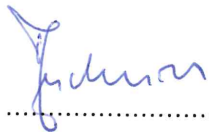
Rinteln, den 18.03.1997




Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Rinteln hat diese Begründung in seiner Sitzung am 14.03.97 gebilligt.

Rinteln, den 18.03.1997



Ratsvorsitzender



Stadtdirektor