

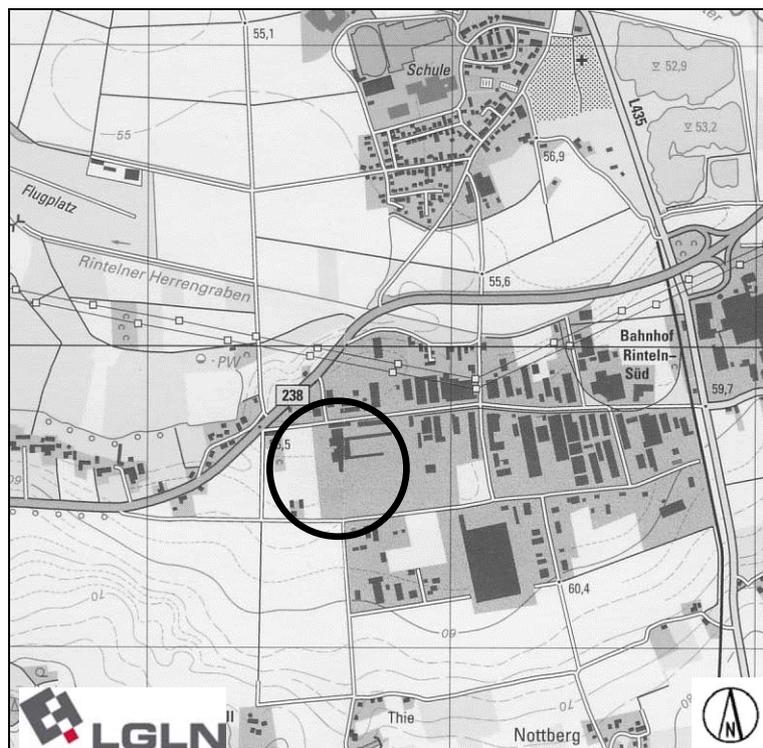
# Bauleitplanung der Stadt Rinteln

## Landkreis Schaumburg

**Begründung und Umweltbericht**  
(gem. §§ 9 Abs. 8 und 2 a BauGB)

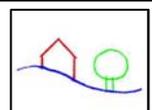
## **Bebauungsplan Nr. 79** **„Braasstraße/Siemensstraße“** **Stadt Rinteln**

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



**Abschrift**

Planungsbüro REINOLD  
Raumplanung und Städtebau (IfR)  
Krankenhäuser Str. 12 31737 Rinteln  
Tel. 05751 - 9646744 Fax. 05751 - 9646745



## Gliederung

### Teil I Begründung

---

<b>1 Grundlagen</b>	<b>4</b>
<b>2 Planungsrelevante Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
<b>3 Aufgabe des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
<b>4 Städtebauliches Konzept</b>	<b>7</b>
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	7
4.2 Teilaufhebungen von Bebauungsplänen	7
4.3 Zustand des Plangebietes	7
4.4 Ziele und Zwecke der Planung	13
<b>5 Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>15</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	15
5.2 Maße der baulichen Nutzung	27
5.3 Verkehrsflächen	30
5.4 Örtliche Bauvorschriften	31
<b>6 Belange von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>32</b>
6.1 Veranlassung / Rechtsgrundlage	32
6.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben	32
6.3 Kurzdarstellung des Bestandes	34
➤ Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz	37
➤ Klimaschutz und Klimaanpassung	39
<b>7 Immissionen</b>	<b>39</b>
<b>8 Denkmalschutz</b>	<b>41</b>
<b>9 Altlasten</b>	<b>41</b>
<b>10 Daten zum Plangebiet</b>	<b>41</b>
<b>11 Durchführung des Bebauungsplanes</b>	<b>42</b>

### Teil II Umweltbericht

---

<b>1 Einleitung</b>	<b>46</b>
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	46
1.2 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes	46
1.3 Art des Vorhabens und der Festsetzungen	47
1.4 Bedarf an Grund und Boden sowie Art und Menge der zu erwartenden Emissionen	49
<b>2 Rechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>52</b>
<b>3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>55</b>
<b>4 Eingriffe in Natur und Landschaft/ Eingriffsregelung</b>	<b>64</b>
4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	64
4.2 Merkmale möglicher Auswirkungen gem. der Anlage 2 zum UVPG	68
4.3 Planalternativen	69
4.4 Planinhalt	70
4.5 Nullvariante	71

<b>5</b>	<b>Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen</b>	<b>71</b>
<b>6</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>72</b>
<b>7</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>72</b>
<b>Teil III Abwägung</b>		<b>75</b>
1.1	Ergebnis der öffentlichen Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB; Zeitraum vom 19.07.2011 bis 19.08.2011)	75
1.2	Ergebnis der erneuten, eingeschränkten öffentlichen Auslegung (gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB; Zeitraum vom 22.11.2011 bis 22.12.2011)	87
<b>Anlage 1: Pflanzenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen</b>		<b>98</b>
<b>Anlage 2: Flächenbezogene Schalleistungspegel</b>		<b>99</b>
<b>Anlage 3: Straßenbauvorentwurf</b>		<b>100</b>
<b>Anlage 4: "Rintelner Liste"</b>		<b>103</b>
<b>Anlage 5: Überschlägige Prüfung zur Ermittlung nachteiliger Umweltauswirkungen</b>		<b>104</b>
<b>Anlage 6: Stellungnahme der CIMA Beratung + Management GmbH</b>		<b>116</b>
<b>Anlage 7: Stellungnahme der E.ON Westfalen Weser AG</b>		<b>117</b>
<b>Teil IV Verfahrensvermerke</b>		<b>119</b>

---

## Teil I Begründung

### 1 Grundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 08.09.2010 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und in seiner Sitzung am 06.07.2011 den Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 79 „Braasstraße/Siemensstraße“ einschl. örtlicher Bauvorschriften und einschl. Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 19 „Industriegebiet Süd“, Nr. 39 „Industriegebiet südlich Braasstraße und Nr. 67 A „Westlich Braasstraße“ gefasst. Ferner hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 26.10.2011 die erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

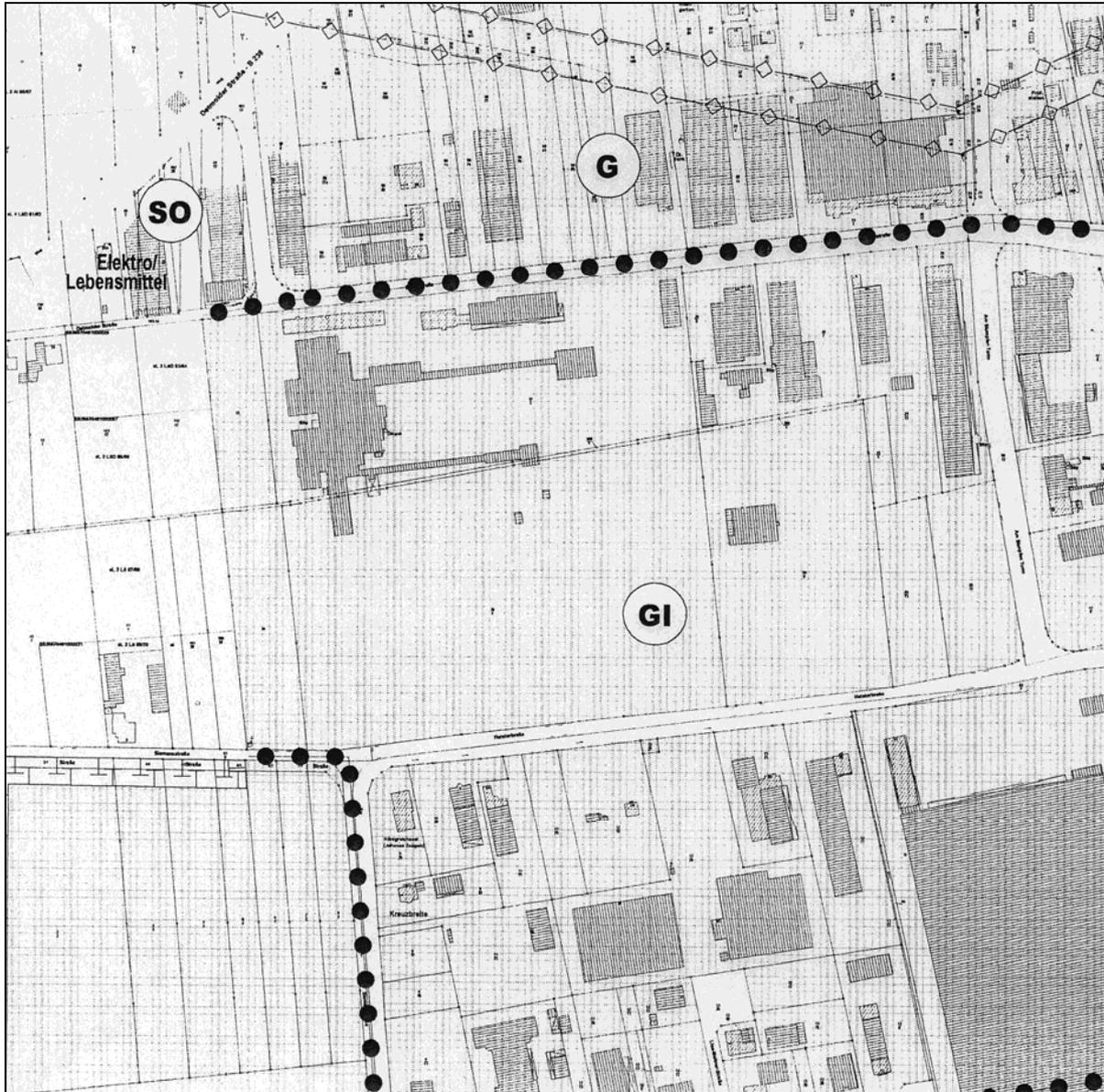
Der B-Plan Nr. 79 erstreckt sich auf Teilflächen des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Braas, die sich auf Flächen zwischen der Braasstraße im Norden und der Straße Heisterbreite/Siemensstraße im Süden erstrecken. Zur Verbesserung der verkehrlichen Erschließung der im Umfeld des B-Planes bereits 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 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.

- *Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln*

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) wird 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.

Aus der nachfolgenden Plandarstellung gehen die Darstellungen des wirksamen Bestandes des Flächennutzungsplanes der Stadt Rinteln hervor, die für große Teile dieses B-Planes Industriegebiete darstellen und eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan erkennen lassen.

**Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln (unmaßstäblich)**



Dieser B-Plan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 13.10.2011 (Nds. GVBl. S. 353).

## **2 Planungsrelevante Rahmenbedingungen**

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Es wird davon ausgegangen, dass die mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 79 verbundenen Ziele und Zwecke mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sind, da sich die Grundzüge der bestehenden Bauleitplanungen in Bezug auf die Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten sowie die Anforderungen an den Immissionsschutz und die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbeurteilung, die Änderung der Maße der baulichen Nutzung (GRZ) als auch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen im Wesentlichen an den bereits dieses Plangebiet prägenden gewerblichen Nutzungen orientieren werden.

Die in südlicher Fortsetzung der Braasstraße geplante zusätzliche Verbindungsstraße bis zur Siemensstraße im Sinne einer öffentlichen Verkehrsfläche dient der Standortverbesserung und damit auch der Sicherung und Entwicklung der im Süden des Industriegebietes bereits ansässigen und hinzukommenden Gewerbebetriebe, da eine kurzwegige verkehrliche Anbindung an die überörtliche Verkehrsstraße B 238 (Detmolder Straße) mit Anbindung an die BAB 2 ermöglicht wird.

Diese Verbindungsstraße wird aufgrund der räumlichen Nähe zu den im Süden des Plangebietes vorgesehenen neuen Arbeitsstätten deutlich zu einer Entzerrung der betriebsbezogenen Verkehrsabläufe im unmittelbaren Umfeld der bereits bestehenden Betriebe und damit auch zu einer Entlastung der Heisterbreite beitragen. Auch diese, eher linienhafte Festsetzung dient daher den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, da hierdurch wesentlich zu einer logistisch und verkehrlich verbesserten mittel- bis langfristigen Betriebsentwicklung beigetragen und der bestehende Gewerbebestandort (Industriegebiet Süd) mit den darin befindlichen Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen dauerhaft gesichert und entwickelt werden kann.

Die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ orientiert sich an den Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes, des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Schaumburg und des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rinteln. Die Festsetzung der Sortimente berücksichtigt das Einzelhandelskonzept, das in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung ausgearbeitet wurde. Es wird daher davon ausgegangen, dass der B-Plan Nr. 79 ebenfalls den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entspricht.

## **3 Aufgabe des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

## **4 Städtebauliches Konzept**

### **4.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf eine Fläche von insgesamt 69.394 m<sup>2</sup> und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die nördliche, westliche und östliche Grenze der Braasstraße (Flst. 103/18) und der Detmolder Straße (Flst. 103/19), dabei das Flst. 103/18 in einem Abstand von 57 m zum nördlichsten Grenzpunkt des Flst. 103/12 orthogonal querend.
- Im Osten: durch eine gedachte Linie, die in einem Abstand von 11 m vom südwestlichen Grenzpunkt des Flst. 50/75 die Braasstraße und die Flst. 32/4, 109/9 und 30/9 bis auf die nördliche Grenze des Flst. 30/8 in südlicher Richtung orthogonal quert. Von dort verläuft die Grenze des Geltungsbereiches entlang der nördlichen Grenze des Flst. 30/8 bis auf den nordwestlichsten Grenzpunkt des Flurstücks und weiter entlang der westlichen Grenze des Flst. 30/8 nach Süden, quert die Heisterbreite (Flst. 65/14) und die Gewässerparzelle Flst. 64/6 bis zur südlichen Grenze des Flst. 64/6.
- Im Süden: durch die südliche Grenze des Flst. 64/6, auf Höhe des nordöstlichsten Grenzpunktes des Flst. 9/25 in westlicher Richtung die Gewässerparzelle Flst. 64/6 querend und durch die südliche Grenze der Siemensstraße (Flst. 61/8).
- Im Westen: durch eine gedachte Linie, die in einem Abstand von 2 m vom nordwestlichen Grenzpunkt des Flst. 6/3 die Siemensstraße in nördlicher Richtung quert und weiter durch die westliche Grenze des Flst. 38, die Grabenparzelle Flst. 109/8 querend und durch die westliche Grenze des Flst. 33 bis auf die nördliche Grenze der Detmolder Straße (Flst. 103/19).

Die genaue Lage des räumlichen Geltungsbereiches geht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 hervor, auf die hingewiesen und Bezug genommen wird.

### **4.2 Teilaufhebungen von Bebauungsplänen**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 „Braasstraße/Siemensstraße“ ist in der Planzeichnung verbindlich dargestellt und erstreckt sich auf Flächen in der Gemarkung Rinteln. Diese Planzeichnung kennzeichnet daher auch den Bereich der Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 19 „Industriegebiet Süd“, Nr. 39 „Industriegebiet südlich Braasstraße“ und Nr. 67 A „Westlich Braasstraße“.

### **4.3 Zustand des Plangebietes**

Der B-Plan Nr. 79 erstreckt sich auf Teilflächen des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Braas, die in den räumlichen Geltungsbereichen der B-Pläne Nr. 19 „Industriegebiet Süd“ und Nr. 39 „Industriegebiet südlich Braasstraße“ als Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO festgesetzt sind. Im Nordwesten ist eine kleinere Teilfläche des B-Planes Nr. 67 A „Westlich Braasstraße“ mit Aufhebung des B-Planes Nr. 67 berührt. Hierbei handelt es sich um die bereits festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche, die zur Darlegung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anbindung des nordwestlich bereits bestehenden Sondergebietes und des verkehrlichen Zusammenhanges mit dem geplanten Kreisverkehrsplatz mit in den Planbereich aufgenommen worden ist.

### *Derzeitige planungsrechtliche Situation im Plangebiet*

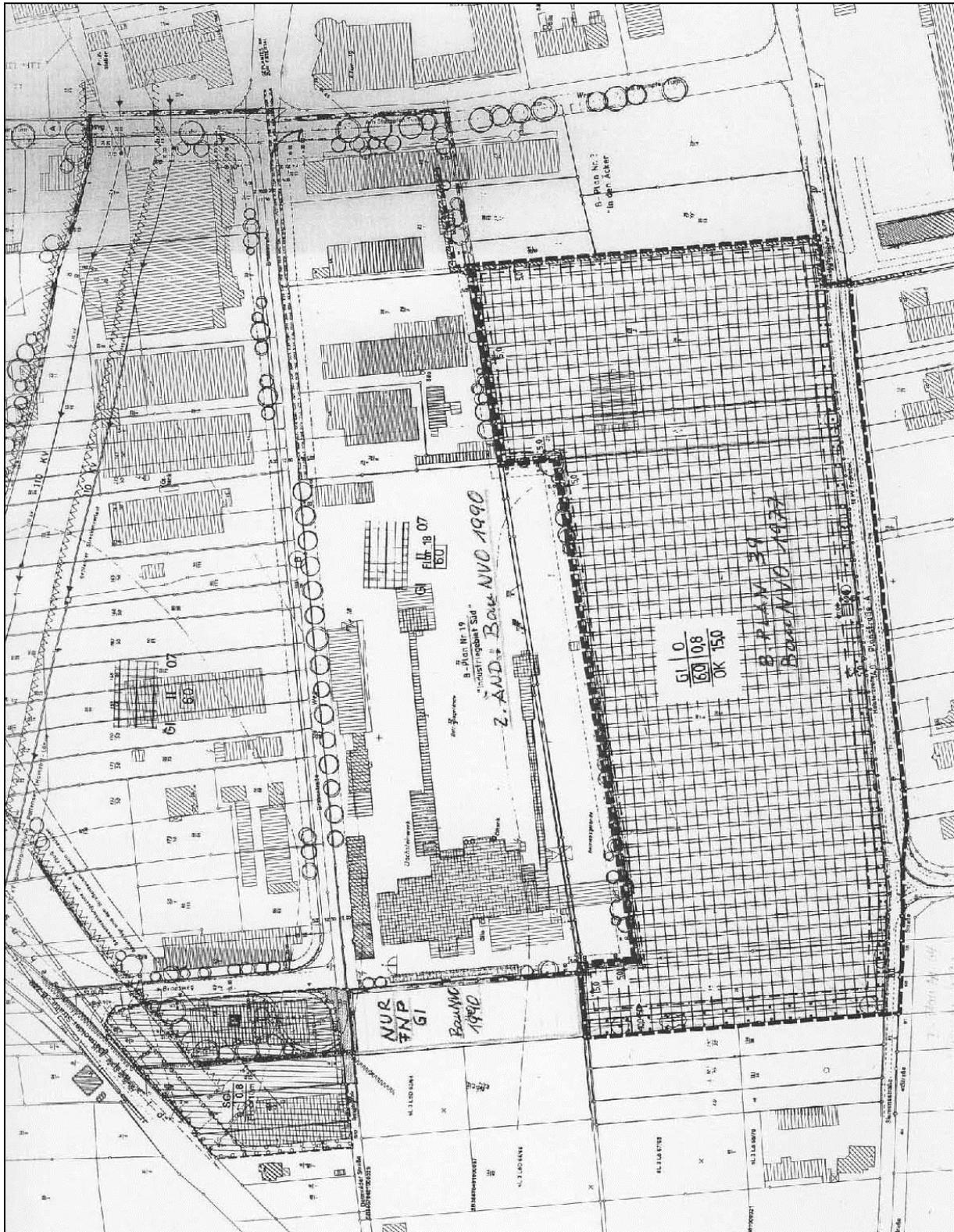
Zur Darlegung der bisherigen planungsrechtlichen Situation sind nachfolgend die relevanten Planauszüge aus den rechtsverbindlichen B-Plänen beigefügt. Aus Gründen der Zweckmäßigkeit sind die Auszüge auf einer Abbildung zusammengefasst, so dass die gesamträumliche städtebauliche Situation erkennbar wird.

Aus der Abbildung sind folgende und für dieses Bauleitplanverfahren wesentliche Änderungen ersichtlich:

### **B-Pläne Nr. 19 und 39 einschl. der jeweiligen Änderungen:**

- Art der baulichen Nutzung:	Industriegebiet
- Grundflächenzahl (GRZ) B-Plan Nr. 39:	0,7 bzw. 0,8
- Grundflächenzahl (GRZ) B-Plan Nr. 19:	0,7 bzw. 0,9
- Baumassenzahl:	6,0
- Bauweise:	offen
- Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen:	15 m
- Baunutzungsverordnung (BauNVO):	1990
- Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen:	umlaufend festgesetzte Baugrenzen
- Eingrünung:	randlich 10 bzw. 5 m

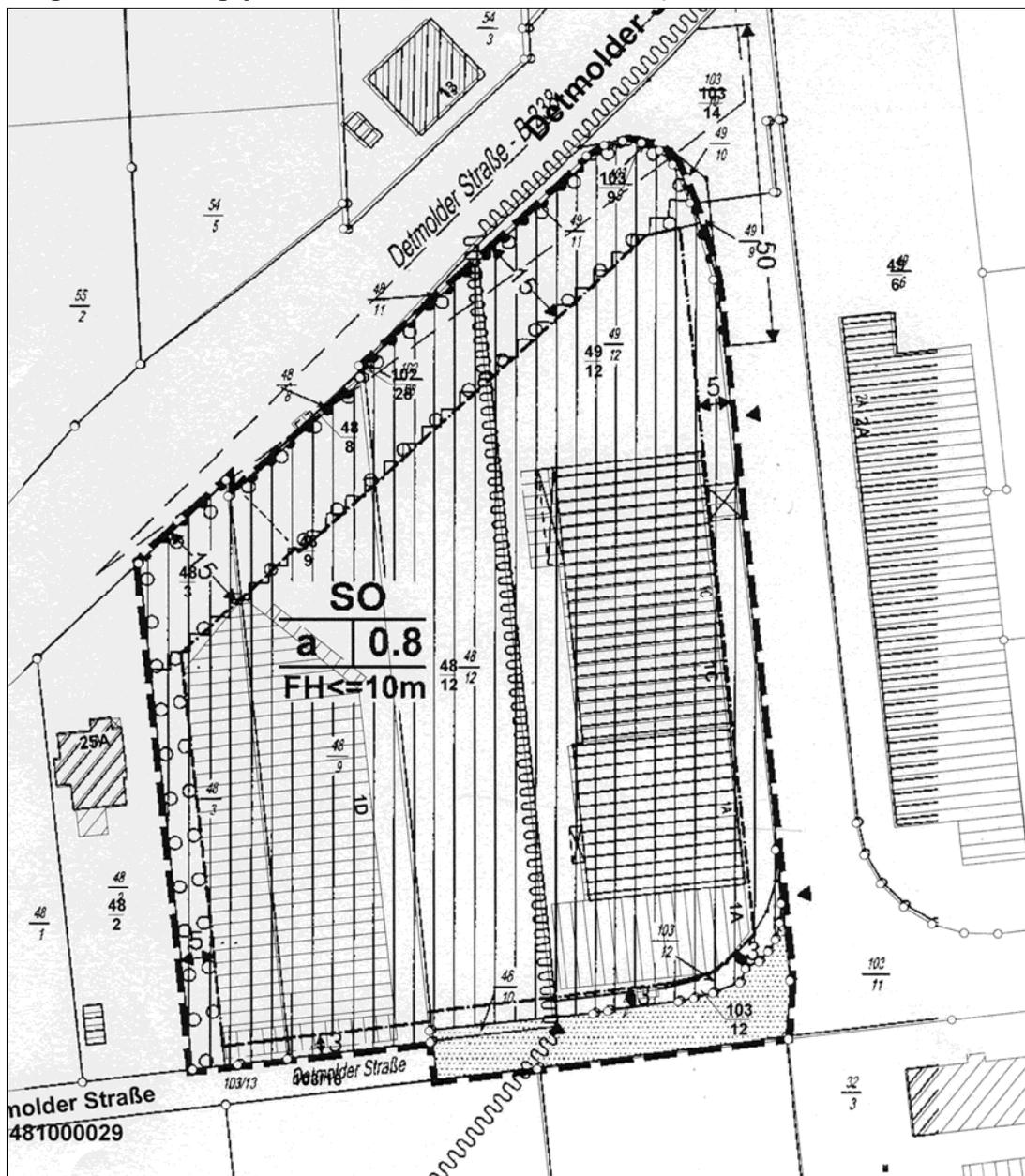
Abb.: Auszug aus der Planzeichnung der B-Pläne Nr. 19 „Industriegebiet Süd“ und Nr. 39 „Industriegebiet südlich Braasstraße“, Maßstab 1:1.000 i. O.



### B-Plan Nr. 67 A

- |   |   |
|---|---|
| - Art der baulichen Nutzung:                        | Sondergebiet „Elektro/Elektronik-Fachmarkt und Lebensmittel-discounter“ |
| - Grundflächenzahl (GRZ):                           | 0,7 bzw. 0,8  |
| - Baumassenzahl/<br>Geschossflächenzahl (GFZ):      | -   |
| - Bauweise:   | offen, abweichende Bauweise   |
| - Begrenzung der Höhe<br>der baulichen Anlagen:     | 10 m  |
| - Baunutzungsverordnung (BauNVO):                   | 1990  |
| - Baugrenzen und überbaubare<br>Grundstücksflächen: | umlaufend festgesetzte Baugrenzen                                       |
| - Eingrünung:                                       | randlich 15 bzw. 5 m  |
| - Grenze des Wasserschutzgebietes:                  | Zone II/IIIA  |

**Abb.: Auszug aus der Planzeichnung des B-Planes Nr. 67 A „Westlich der Brasstraße“ mit Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Westlich Brasstraße“, Maßstab 1:1.000 i. O.**



Die in den B-Plänen Nr. 19 und 39 festgesetzten Industriegebiete (GI) dienten in der Vergangenheit der planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung von Gewerbebetrieben, die aufgrund ihrer Betriebscharakteristik und dem damit verbundenen Störgrad (Immissionen) nicht mehr in einem Gewerbegebiet zugelassen werden konnten. Hierzu zählt auch die ehemals im Plangebiet ansässige Firma Braas (Herstellung von Dachsteinen), die in 2008/2009 ihren Betrieb eingestellt hat. Die B-Pläne Nr. 19 und 39 erstrecken sich über den räumlichen Geltungsbereich des hier in Rede stehenden B-Planes Nr. 79 hinaus auf Flächen, die im östlichen Anschluss bereits bebaut und gewerblich genutzt werden. Dies trifft auch auf die Flächen nördlich der Braasstraße zu, die ebenfalls Gegenstand des B-Planes Nr. 19 sind und als Art der baulichen Nutzung ein GI-Gebiet, eine II-geschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,7 und einer Baumassenzahl von 6,0 aufweisen.

Die nördlich der Braasstraße befindlichen Flächen sowie der überwiegende Anteil der sich nach Osten hin orientierenden Braasstraße sind nicht Gegenstand des B-Planes Nr. 79. Diese Flächen werden bereits seit vielen Jahren gewerblich genutzt und sind mit den entsprechenden baulichen Anlagen (Lager- und Fertigungshallen) bebaut. Die Braasstraße ist ebenfalls vollständig ausgebaut und weist aufgrund der Parzellen- und Ausbaubreite eine ausreichende Dimensionierung auf, so dass sowohl die bisherigen Verkehrsaufkommen als auch die zukünftig zu erwartenden Verkehre im Sinne der Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bewältigt werden können. Ein Straßenumbau ist lediglich aufgrund der hinzukommenden Verbindungsstraße erforderlich.

Die im B-Plan Nr. 19 und 39 befindlichen Grundstücksflächen sind nach Aufgabe des Betriebes der Firma Braas abgeräumt worden. Die ehemaligen Betriebsgebäude und Fertigungsstraßen sowie die betrieblich genutzten Freiflächen wurden beseitigt und fachgerecht entsorgt. Entsprechende Entsorgungsnachweise liegen vor. Diese Flächen stellen sich derzeit als überwiegend ebene Flächen mit leicht aufkommender Sukzession dar. Am westlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes befinden sich Vegetationsbestände, die bereits in der Vergangenheit als Rahmeneingrünung der landschaftlichen Integration des Industrieareals dienten. Diese sollen auch weiterhin erhalten werden. Diese sollen jedoch durch weitere heische Arten ergänzt oder durch diese ersetzt werden.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches erstreckt sich im Wesentlichen auf die Flächen, die der planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Verbindungsstraße dienen und auf die Flächen, die davon beidseits im Sinne einer städtebaulich sinnvollen industriellen und gewerblichen Folgenutzung im Hinblick auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die Art der baulichen Nutzung neu geordnet werden sollen. Im Bereich der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird auf die vom Grundstückseigentümer geplanten Parzellierung und die damit angestrebte Vermarktung Rücksicht genommen. Die östliche Grenze des B-Planes erstreckt sich daher nicht auf die vollständige ehemalige Betriebsfläche der Firma Brass, sondern nur auf die Flächen, die in dem unmittelbaren Wirkungsbereich der geplanten Verbindungstrasse liegen und zukünftig eigenständige und über diese Straße erschlossene Grundstücke und selbstständige Funktions- und Betriebseinheiten bilden. Die weiter östlich befindlichen ehemaligen Betriebsflächen der Firma Braas sind im Zusammenhang mit diesem B-Plan nicht planungsbedürftig, da für diese Flächen weiterhin die B-Pläne Nr. 19 und 39 einschl. der jeweiligen Änderung unverändert rechtsverbindlich sind. Für diese Flächen wird auch weiterhin an dem städtebaulichen Ziel der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, festgehalten. Die sich nach Aufgabe der Firma Braas darstellenden „Freiflächen“ sind zur Ansiedlung derartiger Betriebe geeignet und führen auch nicht zu Immissionskonflikten, die über die bisherige planungsrechtliche Situation hinausgehen würden.

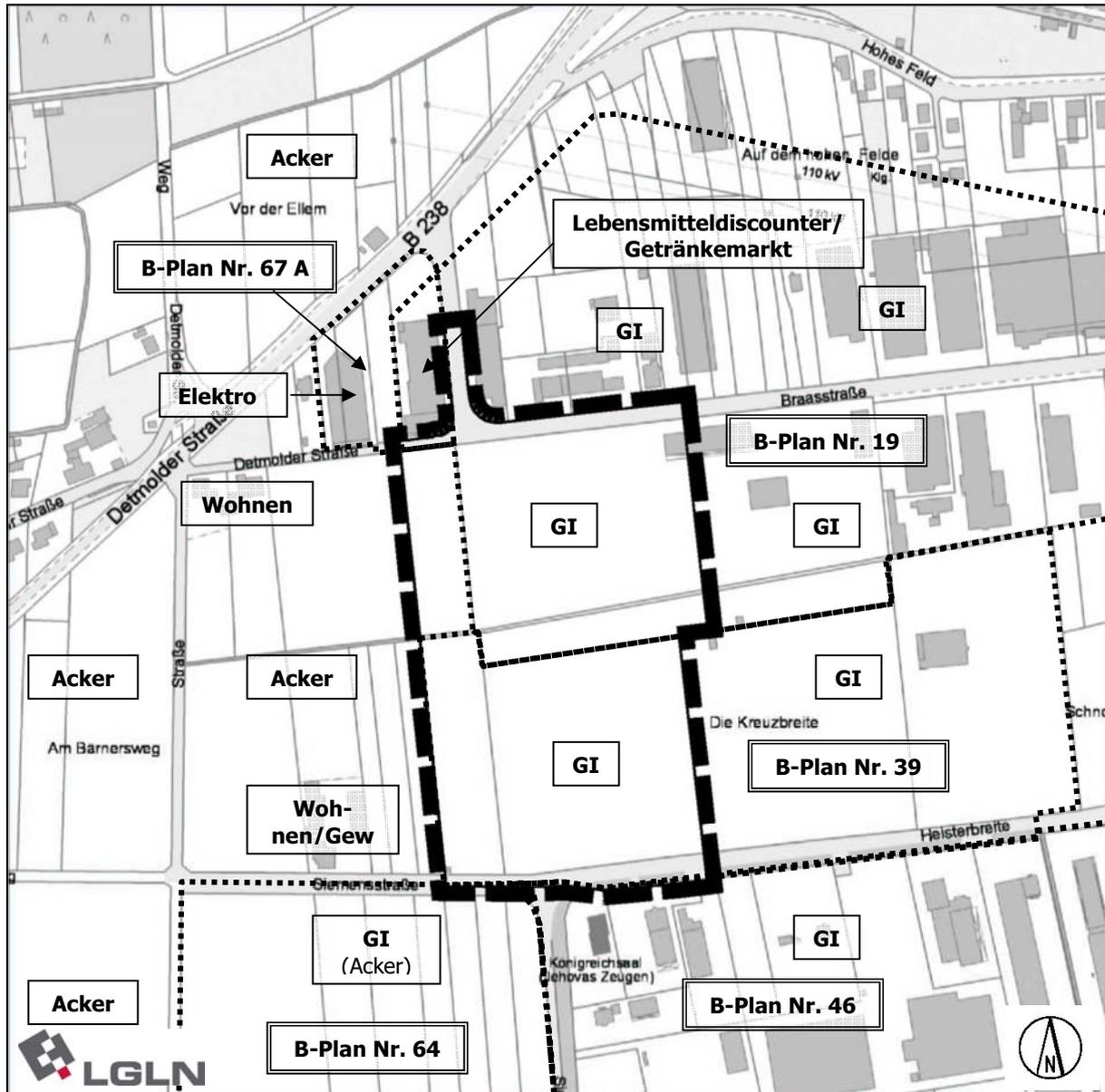
Im *nordwestlichen Geltungsbereich* erstreckt sich der B-Plan Nr. 79 auf eine Teilfläche, die bisher nicht Gegenstand eines B-Planes war, aber im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

der Stadt Rinteln als Industriegebiet bereits dargestellt ist. Diese Fläche wurde während des aktiven Betriebes der Firma Braas als Parkplatz genutzt. Kennzeichnend hierfür sind die umfangreichen Flächenbefestigungen. Bauliche Anlagen im Sinne von Gebäuden waren dort bisher nicht vorhanden. Im Zusammenhang mit der Freilegung des ehemaligen Betriebsgeländes wurde auch diese Fläche entsprechend abgeräumt, um neue Nutzungen zulassen zu können.

Da im Nordwesten des Plangebietes Teilflächen der Detmolder Straße überplant werden, ist mit dem B-Plan Nr. 79 in diesen Teilbereich eine Teiländerung des B-Planes Nr. 67 A verbunden. Hierbei handelt es sich jedoch lediglich um bereits festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen, die im Zusammenhang mit der Neuordnung des Verkehrsraumes (Anlegung eines Kreisverkehrsplatzes) zur Darlegung der sich zukünftig darstellenden städtebaulichen Situation und des damit verbundenen Planungsrechtes in die Planung einbezogen werden. Der B-Plan Nr. 79 nimmt sonst keine Veränderungen des B-Planes Nr. 67 A vor.

Das Plangebiet liegt nach Aufhebung der Trinkwasserschutzverordnung „Rintelner Wiesen“ nicht mehr im Trinkwasserschutzgebiet. Der Kreistag des Landkreis Schaumburg hat bereits die Aufhebung der v.g .Verordnung beschlossen

Abb.: Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes, AK 5, M. 1:5.000 © 2011 LGLN



#### 4.4 Ziele und Zwecke der Planung

Die sich darstellenden Gewerbebrachen der ehemaligen Betriebsflächen der Firma Braas sollen zur Ansiedlung neuer und zur Entwicklung bestehender Gewerbebetriebe umgenutzt und entsprechend den heutigen Anforderungen an moderne und leistungsfähige Gewerbebestände 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.

- Realisierung einer Verbindungsstraße zwischen Braasstraße und Siemensstraße

Durch die zwischen der Braasstraße im Norden und der Heisterbreite/ Siemensstraße im Süden geplante Verbindungsstraße soll das Verkehrsnetz des „Industriegebietes Süd“ insbeson-

dere bei Berücksichtigung der im B-Plan Nr. 64 „Siemensstraße“ vorgesehenen Ansiedlung von größeren Gewerbebetrieben als auch der im südwestlichen Bereich des Industriegebietes Süd bereits bestehenden Gewerbebetriebe optimiert werden. Die Straßen Am stumpfen Turm, Heisterbreite und Braasstraße sowie der Kreuzungsbereich Braasstraße/Extertalstraße können durch die hier in Rede stehende Verbindungsstraße deutlich entlastet werden, da die auf das südwestliche Industriegebiet bezogenen Verkehre über die B 238 und über die Braasstraße direkt zum Ziel geleitet werden können, ohne Umwegfahrten über die Braasstraße, Am stumpfen Turm, Heisterbreite und Siemensstraße durchführen zu müssen. Insgesamt soll die Verbindungsstraße auch einen Beitrag zur Aufwertung des Gewerbebestandes leisten, da die Verkehrsinfrastruktur und damit die Erreichbarkeit von Unternehmen verbessert werden.

Zur Darlegung der bisherigen und zukünftig zu erwartenden Verkehrsverhältnisse wurde in 2010 von der Planungsgemeinschaft Verkehr, Große Barlinge 72 a, Hannover, eine „Verkehrsuntersuchung Braasstraße“ ausgearbeitet, auf die hingewiesen und in der weiteren Begründung Bezug genommen wird.

#### *- Ansiedlung von Gewerbebetrieben*

Um die Baulandbedürfnisse ansiedlungswilliger Unternehmen berücksichtigen zu können, ist neben der bisher für diesen Bereich festgesetzten Art der baulichen Nutzung (GI) auch die Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) und eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ erforderlich.

Auf Grund der Lage und Ausrichtung des nordöstlichen Planbereiches zu den nördlich bzw. nordwestlich bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben und der in diesem Bereich bereits stattfindenden Versorgung der Bevölkerung mit dem damit verbundenen Kundenaufkommen als auch der guten und kurzwegigen Verkehrsanbindung an die B 238 soll auf dieser Teilfläche der Bedarf nach einem Bau- und Gartenmarkt gedeckt werden. In Ergänzung zu dem bereits in der Nordstadt Rinteln befindlichen Baumarkt soll hierdurch eine Ergänzung der Versorgung, insbesondere in Bezug auf die im südlichen Stadtgebiet lebende Bevölkerung, bewirkt werden. Neben dem klassischen Baumarkt sollen hierbei auch die Sortimente eines Grünen Marktes/Gartenmarktes berücksichtigt werden. Diese Sortimente sind im südlichen Stadtgebiet nicht in der den heutigen Kundenanforderungen entsprechenden Sortimentsbreite und -tiefe vorhanden. Nach Freilegung der ehemaligen Industriefläche (Braas) sind in diesem bereits durch gewerbliche Nutzungen und Einzelhandel geprägten Bereich ausreichend dimensionierte Freiflächen vorhanden, so dass die heutigen baulichen und gestalterischen Anforderungen an einen zeitgemäßen Betrieb berücksichtigt werden können. Durch geeignete textliche Festsetzungen werden die zulässigen Sortimente derart differenziert, dass diese den Anforderungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rinteln gerecht werden und ein Konflikt mit den örtlichen, insbesondere in der Kernstadt Rintelns bestehenden Versorgungseinrichtungen vermieden wird. Das Sondergebiet ist im Zusammenhang mit den in der unmittelbaren (nördlichen) Umgebung bereits bestehenden und der Versorgung der Bevölkerung dienenden Betrieben als Ergänzung des Versorgungsangebotes städtebaulich sinnvoll. Durch die räumliche Nähe können positive Synergieeffekte genutzt und sowohl die im Sondergebiet und Gewerbegebiet geplanten als auch die bereits bestehenden Betriebe gesichert und entwickelt werden. Auch hierdurch soll ein weiterer Beitrag zur Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze geschaffen werden.

Neben der Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes sollen die bereits in den Ursprungsbebauungsplänen Nr. 19 und 39 festgesetzten Industriegebiete (GI) weiterhin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben schaffen. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Betriebe, die vorwiegend in anderen Baugebieten unzulässig sind. Durch die gegliederte Festsetzung von flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln

wird bereits ein entsprechender Beitrag zur Minimierung des Gewerbelärms bewirkt, so dass die nächst gelegenen betriebsfremden Wohnnutzungen (westlich gelegen) mit den dort zu berücksichtigenden Orientierungswerten (DIN 18005) berücksichtigt werden. Die Festsetzung der flächenbezogenen Schall-Leistungspegel erstreckt sich sowohl auf das SO-, GI- als auch auf das GE-Gebiet. Die flächenbezogenen Schall-Leistungspegel werden aus dem zum B-Plan ausgearbeiteten schalltechnischen Gutachten abgeleitet.

Zur Deckung der unterschiedlichen Standortbedürfnisse zukünftiger Gewerbebetriebe stehen größere Flächen und kleinteilige Grundstücksstrukturen zur Verfügung, die von der Verbindungsstraße (Planstraße), Braasstraße und von der Heisterbreite/Siemensstraße erschlossen werden können. Insgesamt soll in Fortsetzung der in der Braasstraße bereits bestehenden, auch kleinteiligen Gewerbestrukturen beidseits der Verbindungsstraße (Planstraße) eine Fortsetzung der vielfältigen gewerblichen Nutzungsstrukturen ermöglicht werden.

Die Belange der Ableitung des Oberflächenwasser werden durch die Berücksichtigung des von außen zufließenden Oberflächenwassers (Gräben) als auch durch die Verlegung neuer Regenwasserkanäle im Straßenraum und auf den sich neu ergebenden Grundstücksflächen derart berücksichtigt, dass die maximale Einleitungsmenge in die bestehende Vorflut (im Bereich der Braasstraße) nicht überschritten wird. Entsprechende Nachweise wurden geführt und mit dem Abwasserbetrieb der Stadt Rinteln abgestimmt. Die Dimensionierung der Leitungen wird im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Entwässerungseinrichtungen gehen dabei über die östlichen Grenze des Plangebietes hinaus und binden dort auch die bereits festgesetzten Industriegebiete an die Entwässerung an und stellen im Nordosten des ehemaligen „Braas-Grundstückes“ den Anschluss an den in der Braasstraße befindlichen Regenwasserkanal her.

Zur Gewährleistung einer hinreichenden Rahmeneingrünung sollen an der Westseite des Plangebietes Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden. In Verbindung mit dem zu sichernden Vegetationsbestand sollen diese einen Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in das Landschaftsbild leisten.

## **5 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **5.1.1 Industriegebiet GI 1/GI 2**

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes werden die bereits in den B-Plänen Nr. 19 und 39 festgesetzten Arten der baulichen Nutzung in Form eines Industriegebietes übernommen. Diese Art der baulichen Nutzung soll auch weiterhin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben schaffen, die vorwiegend nicht in anderen Baugebieten angesiedelt werden können. Der B-Plan Nr. 79 soll in diesem Bereich auch nicht dazu beitragen, die durch den B-Plan Nr. 39 bereits bestehenden Baurechte zu beschränken.

Die Gliederung der Art der baulichen Nutzung in GI 1 und GI 2 resultiert allein aus der Differenzierung der Baugebiete mit unterschiedlichen flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln.

Im Industriegebiet GI 1/GI 2 sind die folgenden Nutzungen **allgemein zulässig**:

- (1) *Innerhalb des festgesetzten Industriegebietes sind zulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauNVO):*
- 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie*
  - 2. Tankstellen*

- (2) *Nachfolgende Nutzungen und Einrichtungen sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauNVO):*
1. *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und*
  2. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*
- (3) *Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den in dem festgesetzten GI-Gebiet zulässigen Betrieben ausnahmsweise Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn das Sortiment in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Dienstleistung, Herstellung, Weiterverarbeitung oder Reparatur von Waren steht und die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.*

Die bereits bestehende intensive gewerbliche Prägung des Planbereiches und seiner Umgebung sowie die ausreichende Entfernung zu benachbarten (Wohn-)Siedlungsbereichen lässt insbesondere Nutzungen zu, die aufgrund ihres Charakters (Emissionen und Verkehrsentwicklung) nicht mehr in einem Gewerbegebiet untergebracht werden können. Hierbei handelt es sich überwiegend um Betriebe mit umfangreicher Lagerhaltung einschl. der damit verbundenen offenen Lagerplätze und Lagerhallen sowie um produzierendes Gewerbe.

Auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 39 sollen daher innerhalb des hier ausgewiesenen Industriegebietes (GI 1 und GI 2) auch zukünftig Betriebe untergebracht werden können, die aufgrund ihrer Art nicht in einem Misch- oder Gewerbegebiet untergebracht werden können.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden jedoch lediglich ausnahmsweise zugelassen. Es wird hierbei davon ausgegangen, dass der überwiegende Teil des ausgewiesenen Industriegebietes für eine intensive gewerbliche Nutzung zur Verfügung gestellt wird und die v.g. nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen lediglich im Einzelfall eine Nutzungsergänzung ermöglichen sollen.

Einzelhandelsbetriebe sollen im festgesetzten Industriegebiet ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig sein, wenn die betreffenden Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher vorgesehen sind und das Sortiment in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Dienstleistung, Herstellung, Weiterverarbeitung oder Reparatur von Waren steht. Die Verkaufsflächen dürfen auch nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen. Diese Festsetzung dient dem Schutz der im Kernbereich der Stadt Rinteln bereits ansässigen Einzelhandelsbetriebe, die hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion in Bezug auf die regionalplanerische Aufgabe eines Mittelzentrums sowie der Grundversorgung der Bevölkerung nicht erheblich beeinträchtigt werden sollen.

Eine weitergehende flächenmäßige Einschränkung des Werksverkaufes innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete wird nicht als erforderlich erachtet, da davon ausgegangen wird, dass durch den ausnahmsweise zulässigen Verkauf (Werksverkauf) von Produkten an den Endverbraucher keine relevanten städtebaulichen Auswirkungen im Sinne der erheblichen Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches oder der Nahversorgungsstrukturen auf die umliegenden Städte und Gemeinden bewirkt werden. Städtebaulich relevant sind

entsprechende Verkaufsflächen regelmäßig dann, wenn diese die Grenze der Großflächigkeit (d.h. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche) erreichen oder darüber liegen. Im Einzelfall können auch geringere Verkaufsflächen relevant werden. Für diesen Einzelfall wird die Stadt Rinteln im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung auf eine verträgliche Verkaufsflächengröße hinwirken. Von einer pauschalierten Begrenzung der Verkaufsflächen bei Werksverkauf wird jedoch abgesehen, da dies die Werksverkaufsflächen der „verträglichen“ Sortimente unverhältnismäßig einschränken und zu einem relevanten Standortnachteil beitragen würde. Vor dem Hintergrund der Ansiedlung von Gewerbebetrieben und der damit verbundenen Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze wird auf die Begrenzung der Verkaufsflächen bei Werksverkauf verzichtet.

### **5.1.2 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)**

Für die im nordwestlichen Plangebiet, südlich der Detmolder Straße und westlich der hier geplanten Verbindungsstraße (Planstraße) ausgewiesenen Bauflächen wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Hierbei handelt es sich überwiegend um Flächen, die bisher nicht Gegenstand des B-Planes Nr. 19 waren und lediglich im rechtswirksamen Bestand des Flächennutzungsplanes als Industriegebiet dargestellt sind. Geringfügig sind im südlichen Anschluss kleinere Teilflächen des bereits im B-Plan Nr. 39 festgesetzten GI-Gebietes enthalten, die im Rahmen dieser B-Planung dem GE-Gebiet zugeordnet werden.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes dient der Ansiedlung von kleineren Gewerbebetrieben. Auf Grund der Lage der geplanten Verbindungsstraße (Planstraße) und der westlich relativ nah gelegenen Grenze des Plangebietes stellen sich in diesem Bereich nur vergleichsweise schmale Grundstücksflächen dar. Diese sind jedoch aufgrund dieses Flächenzuschnittes sowie der Lage und Ausrichtung zum unmittelbar angrenzend geplanten Verkehrsnetz besonders für kleinere Gewerbebetriebe mit geringerem Flächenanspruch gut geeignet. Im Vergleich dazu können mittlere und größere Gewerbebetriebe auf die hier geplanten größeren Flächenpotenziale des Industriegebietes ausweichen.

Ferner soll durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes auf die westlich und nördlich angrenzenden Nutzungsstrukturen hinreichend Rücksicht genommen werden, da von einem Gewerbegebiet im Vergleich zu einem Industriegebiet vergleichsweise geringere Emissionen zu erwarten sind. Neben der Gliederung der Art der baulichen Nutzung sollen auch die festgesetzten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel einen wesentlichen Beitrag zur Konfliktvermeidung leisten.

Zur Sicherstellung einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung werden nur die nachfolgend darstellten Nutzungen und Einrichtungen allgemein bzw. nur ausnahmsweise zugelassen.

Im Gewerbegebiet sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

*(1) Innerhalb des im B-Plan festgesetzten Gewerbegebietes (GE-Gebiet) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen allgemein zulässig:*

- 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,*
- 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- 3. Tankstellen.*

*(2) Innerhalb des im B-Plan festgesetzten Gewerbegebietes (GE-Gebiet) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausnahmsweise zugelassen:*

- *Anlagen für sportliche Zwecke,*

*(3) Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind, in den in dem festgesetzten GE-Gebiet zulässigen Betrieben nur ausnahmsweise Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn das Sortiment in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Dienstleistung, Herstellung, Weiterverarbeitung oder Reparatur von Waren steht und die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Von dieser Festsetzung sind Tankstellen ausgenommen.*

Neben Anlagen für sportliche Zwecke sollen, wie bereits zur Festsetzung des Industriegebietes ausgeführt, auch Einzelhandelsnutzungen nur ausnahmsweise zulässig sein. Innerhalb des Gewerbegebietes sollen vorwiegend Nutzungen angesiedelt werden, die innerhalb des Siedlungszusammenhanges aufgrund der Nähe zu emissionssensiblen Nutzungen und Einrichtungen keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten aufweisen. Auf Grund der bereits oben beschriebenen kleinflächigen Grundstücksstruktur bieten sich die hier geplanten Flächen insbesondere für kleinere Gewerbebetriebe an, die einen Flächenbedarf von 3.000 m<sup>2</sup> bis 5000 m<sup>2</sup> aufweisen und von der guten Verkehrsinfrastruktur oder den in der Umgebung bereits vorhandenen oder geplanten gewerblichen Nutzungen profitieren wollen. Anlagen für sportliche Zwecke sollen aufgrund der guten Verkehrsinfrastruktur und den sich daraus ergebenden Standortvorteilen nicht vollständig ausgeschlossen, sondern ausnahmsweise zugelassen werden.

Wie in den festgesetzten Industriegebieten sollen auch im Gewerbegebiet mit Rücksicht auf die im Versorgungskern der Stadt Rinteln sowie der zentralen Versorgungsbereiche sowie Nahversorgungsbereiche benachbarter Städte und Gemeinden mit den dort befindlichen Einzelhandelsbetrieben nur Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, deren Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher zulässig ist, wenn das Sortiment in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Herstellung, Weiterverarbeitung oder Reparatur von Waren steht und die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Von dieser Festsetzung sind jedoch Tankstellen aufgrund ihrer allgemeinen und typischen Betriebs- und Angebotsstruktur – Tankstellenshops- ausgenommen.

Da davon ausgegangen wird, dass durch den ausnahmsweise zulässigen Verkauf (Werksverkauf) von Produkten an den Endverbraucher keine relevanten städtebaulichen Auswirkungen im Sinne der erheblichen Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches oder der Nahversorgungsstrukturen auf die umliegenden Städte und Gemeinden bewirkt werden. Städtebaulich relevant sind entsprechende Verkaufsflächen regelmäßig dann, wenn diese die Grenze der Großflächigkeit (d.h. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche) erreichen oder darüber liegen. Im Einzelfall können auch geringere Verkaufsflächen relevant werden. Für diesen Einzelfall wird die Stadt Rinteln im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung auf eine verträgliche Verkaufsflächengröße hinwirken. Von einer pauschalierten Begrenzung der Verkaufsflächen bei Werksverkauf wird jedoch abgesehen, da dies die Werksverkaufsflächen der „verträglichen“ Sortimente unverhältnismäßig einschränken und zu einem relevanten Standortnachteil beitragen würde. Vor dem Hintergrund der Ansiedlung von Gewerbebetrieben und der damit verbundenen Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze wird auf die Begrenzung der Verkaufsflächen bei Werksverkauf verzichtet.

### **5.1.3 Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)**

Im südlichen Anschluss an die Braasstraße und östlich an die geplante Verbindungsstraße (Planstraße) ist die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes geplant. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird ein Sondergebiet (SO 1/SO 2) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die Gliederung der Art der baulichen Nutzung in SO 1 und SO 2 resultiert allein aus der Festsetzung unterschiedlicher flächenbezogener Schall-Leistungspegel.

Die Festsetzung eines Sondergebietes (gem. § 11 Abs. 3 BauNVO) an Stelle des bislang festgesetzten Industriegebietes ist erforderlich, da durch die geplante Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes einschl. der damit verbundenen Verkaufsflächen die Grenze der Großflächigkeit (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche) überschritten wird.

Durch den geplanten Bau- und Gartenmarkt soll neben der Sicherung der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Gütern des aperiodischen Bedarfs auch ein Beitrag zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen geleistet werden. Ferner soll diese Bauleitplanung einen Beitrag dazu leisten, dass durch die Bereitstellung ausreichender Verkaufsflächen eine zeitgemäße Präsentation von Waren einschl. der damit verbundenen ausreichenden Dimensionierung von „Verkehrsflächen“ innerhalb des Marktes ermöglicht wird.

- *Standortprüfung*

Der Standort ist für einen 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 Vorentwurfes wurden jedoch auch andere, im Stadtgebiet in Frage kommende Alternativstandorte überprüft. Als Standort für einen Bau- und Gartenmarkt sind nur Flächen geeignet, die eine räumlich-funktionale Orientierung auf den Kernort Rinteln mit seinen für ein Mittelzentrum wesentlichen Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Schulen und Sportstätten und großflächig bereits bestehende Gewerbe- und Industrieflächen) aufweisen. Auf Grund 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, stehen für weitergehende Siedlungsentwicklungen kaum geeignete Flächen zur Verfügung.

Die nördlich der Weser gelegenen Flächen sind überwiegend durch Wohnsiedlungsbereiche sowie Dienstleistungs- und Versorgungsbetriebe geprägt. 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 scheiden die nördlich der Weser gelegenen Bereiche für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes aus. In diesem Bereich der Kernstadt Rinteln ist bereits ein Baumarkt vorhanden, der die Versorgung der in diesem Bereich Rintelns lebenden Bevölkerung dient. Auch die wesernah gelegenen und bisher gewerblich genutzten Flächen, die jedoch aufgrund der nur kleinräumigen Flächenstrukturen keine ausreichenden Flächen aufweisen, bieten keine ausreichenden Standorte. Diese Flächen stehen auch für die Ansiedlung eines entsprechenden Marktes nicht zur Verfügung.

Südlich der Weser befinden sich ebenfalls ausgedehnte Überschwemmungsgebiete, 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 fällt das Augenmerk auf die derzeit brachliegenden Flächen der Firma Braas, 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.

Auf den übrigen Flächenanteilen sollen im Zusammenhang mit der seitens der Stadt Rinteln geplanten planungsrechtlichen Sicherung der Verbindungsstraße (Planstraße) „Braasstraße/Heisterbreite/Siemensstraße“ auch weitere Möglichkeiten der Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden. Da es sich im Norden des derzeit brachliegenden Betriebsgeländes um Flächen handelt, die bereits an kleinteilige gewerbliche und einzelhandelsorientierte Nutzungsstruktur angrenzen (z.B. Aldi, Expert u.a.), stellen die unmittelbar südlich an die Braasstraße anschließenden und derzeit un bebauten Flächen eine sinnvolle räumliche und funktionale Ergänzung und Folgenutzung 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 zu beziehen. 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.

Da für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes mit den damit verbundenen in der Regel flächenhaften Standortanforderungen keine anderen geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, wird der Mobilisierung von bislang brachliegenden und bereits gewerblich geprägten Flächen der ehemaligen Firma Braas der Vorrang eingeräumt. Mit der Entwicklung dieses Standortes und der Realisierung eines Bau- und Gartenmarktes sind auch keine, über den rechtsverbindlichen B-Plan hinausgehende Umwelteinwirkungen zu erwarten.

- *Bodenrechtliche Festsetzungen*

Die Festsetzung des Bau- und Gartenmarktes berücksichtigt hinsichtlich Art und Umfang der Verkaufsflächen und Warensortimente das Einzelhandelskonzept der Stadt Rinteln, insbesondere die darin dargelegte Differenzierung von zentrenrelevanten, nicht-zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Da die Hauptnutzung „Bau- und Gartenmarkt“ im Wesentlichen den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden kann, ist diese Nutzung an dem hier geplanten Standort außerhalb des Versorgungskernes der Stadt Rinteln grundsätzlich mit dem Einzelhandelskonzept vereinbar.

*„Nahversorgungsrelevant“ sind die Sortimente, die täglich oder wöchentlich nachgefragt werden (periodischer Bedarf).*

*Als **zentrenrelevant** werden die Sortimente bezeichnet, die darüber hinaus*

- *eine bestimmte Funktion am Standort erfüllen (z.B. Frequenzbringer),*
- *vom Kunden ohne Probleme transportiert werden können,*
- *i.d.R. einer zentralen Lage bedürfen, da sie Agglomerationseffekte entstehen lassen und*
- *vorwiegend in der Innenstadt oder in Zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden.*

***Nicht-zentrenrelevante** Sortimente sind hingegen vor allem Sortimente,*

- *die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Standorte geeignet sind,*
- *die nur sehr schwer zu transportieren sind oder die eines zusätzlichen „Transportmittels“ bedürfen und*
- *überwiegend an nicht-integrierten Standorten angeboten werden.*
- *Zudem verfügen die Betriebe, die dieses Sortimente anbieten, auf den jeweiligen Verkaufsflächen in der Regel nur über eine im Vergleich zu den anderen Sortimenten (siehe oben) geringe Flächenproduktivität.“<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> CIMA Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing, Einzelhandelskonzept für die Stadt Rinteln, Lübeck, 04.12.2007, S. 61

Zur weitergehenden Vereinbarkeit werden zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente nur in untergeordnetem Umfang zugelassen. Dies geht aus den nachfolgend abgebildeten textlichen Festsetzungen hervor. Im Sondergebiet sind nur die nachfolgenden Nutzungen und Einrichtungen zulässig:

*Das südlich der Braasstraße festgesetzte Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dient der Unterbringung eines Bau- und Gartenmarktes.*

1. *Die Verkaufsfläche für den Bau- und Gartenmarkt beträgt max. 6.000 m<sup>2</sup>.*
2. *Im Bau- und Gartenmarkt sind maximal 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche innerhalb der Gebäude sowie 1.000 m<sup>2</sup> auf der überdachten Freifläche und 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf der nicht überdachten Freifläche zulässig.*
3. *Innerhalb des Bau- und Gartenmarktes sind nur die nachfolgenden Sortimente als Kernsortiment zulässig:*
  - a) *Nicht-zentrenrelevante Sortimente*
    - *Werkzeuge, Eisenwaren*
    - *Farben und Lacke*
    - *Bodenbeläge (incl. Teppichrollen, Laminat)*
    - *Tapeten*
    - *Baustoffe, Baumarktartikel*
    - *Sanitärwaren*
    - *Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)*
    - *Zoobedarf (Heimtierpflege einschl. Tierzucht)*
    - *Kfz-Zubehör*
    - *Campingartikel*
    - *Fahrräder (inkl. Zubehör)*
    - *Möbel*
  - b) *Zentrenrelevante Sortimente*
    - *Kleidung (nur Berufs-, Wetterschutz- und Arbeitsbekleidung, Arbeitsschutzkleidung)*
    - *Arbeitsschuhe*
    - *Elektroartikel (Werkzeuge und Elektroinstallation)*
4. *Der Anteil von Randsortimenten wird auf max. 10 % der im Sondergebiet zulässigen Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Zulässig sind nur nachfolgend aufgeführte Randsortimente:*
  - a) *Zentrenrelevante Sortimente*
    - *Beleuchtung*
    - *Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen)*
    - *Bücher (Fachliteratur und Fachzeitschriften)*
    - *Glas/Porzellan/Keramik*
    - *Geschenkartikel*
    - *Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf*
    - *Teppiche (Stapelware)*
    - *Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)*
    - *Hausrat*
    - *Aktionswaren und Saisonartikel*

- b) *Nahversorgungsrelevante Sortimente*
- *Lebensmittel (inkl. Getränke)*
  - *Zeitschriften (Kiosksortiment)*
  - *Schnittblumen*
  - *Reformwaren*
  - *Drogerieartikel*

5. *Innerhalb des Sondergebietes sind max. 4 eigenständige, kleinflächige Ladeneinheiten der nachfolgenden Branchen als Konzessionäre (Dienstleister) bis max. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Ladeneinheit ausnahmsweise zulässig. Die Verkaufsfläche der Ladeneinheiten wird auf die in Abs. 1 aufgeführte Gesamtverkaufsfläche (SO 1/SO 2) angerechnet. Die jeweiligen Verkaufsflächen werden auf den Verkaufsflächenanteil der Randsortimente (max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche) angerechnet, wenn es sich um zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente gem. Abs. 4 a) und b) handelt.*

- *Werkzeugverleih*
- *Schuh- und Schlüsseldienst*
- *Handwerkervermittlung*
- *Imbiss*
- *Bäcker*

Die geplante Größe der Verkaufsfläche von 4.000 m<sup>2</sup> zzgl. 1.000 m<sup>2</sup> überdachter und 1.000 m<sup>2</sup> nicht überdachter Freifläche ist für die Realisierung eines leistungsfähigen Bau- und Gartenmarktes erforderlich, um die heutigen Anforderungen an eine kundenorientierte Präsentation von Waren zu gewährleisten. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Präsentation dieser branchenspezifischen Waren regelmäßig flächenintensiv und daher auch nicht mit Verkaufsflächen sonstiger, der Grundversorgung der Bevölkerung dienender Einzelhandelsbetriebe vergleichbar ist.

Die Definition der Zulässigkeit der Sortimente richtet sich streng nach der im Einzelhandelskonzept der Stadt Rinteln aufgeführten „Rintelner Liste“ (Seite 63 des Einzelhandelskonzeptes) und berücksichtigt weitergehend die Definition der zentrenrelevanten, nicht-zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente, die bei der Festsetzung der Haupt- und Randsortimente gemäß der „Rintelner Liste“ berücksichtigt werden.

Randsortimente, die einen überwiegenden Teil zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente aufweisen, werden zum Schutz des Versorgungskernes der Stadt Rinteln gem. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Die Begrenzung von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten erstreckt sich auch auf die ausnahmsweise zulässigen Ladeneinheiten, so dass die Anforderungen des LROP in Bezug auf die Zulässigkeit von 10 % Randsortimente eingehalten wird.

Zur Beurteilung der Vereinbarkeit der hier getroffenen Festsetzungen mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Rinteln wurden die einzelhandelsrelevanten Festsetzungen des B-Planes Nr. 79 von der CIMA Beratung+Management GmbH, Lübeck, überprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass

*„[...] ihr aktueller Vorentwurf zu den textlichen Festsetzungen des B-Planes für das BRAAS-Gelände (Fassung vom 16.05.2011) in Bezug auf die Regelungen zu Umfang und Art der Einzelhandelsnutzungen (§§ 1-3) aus Sicht der CIMA uneingeschränkt den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes gerecht werden. Aus unserer Sicht wird mit diesen Festsetzungen*

*sichergestellt, dass sich am Planvorhabenstandort ausschließlich im Konzept gewünschte Einzelhandelsnutzungen ansiedeln können.*<sup>12</sup>

Das geplante Vorhaben wirkt sich bei Berücksichtigung der differenzierten und an der „Rintelner Liste“ orientierten Sortimentsstruktur auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Versorgungskerns Rintelns nicht wesentlich aus. Erhebliche Auswirkungen, die in Bezug auf die Verkehrsentwicklung zur Gefährdung funktionsgerecht gewachsener städtebaulicher Strukturen führen und hierbei weiträumig Kaufkraft abziehen, sind als negative Auswirkungen nicht zu erwarten. Der bereits bestehende Standort hat für die im südlichen Stadtgebiet befindliche Bevölkerung eine besondere Bedeutung, da durch die Inanspruchnahme des geplanten Vorhabens weitergehende Verkehrsbeziehungen durch die Kernstadt vermieden werden. Darüber hinaus können Individualverkehre vermieden bzw. reduziert werden, da in räumlicher Nähe des Plangebietes bereits Versorgungseinrichtungen vorhanden sind, so dass am gleichen Standort die Synergieeffekte genutzt werden können (Bündelung von Versorgungseinrichtungen), ohne die Versorgungsstrukturen im Kernbereich Rintelns erheblich zu beeinträchtigen.

Gegenüber der erstmalig öffentlich ausgelegten Fassung des B-Planes und der Beurteilung der CIMA wurde jedoch das nicht zentrenrelevante Kernsortiment „weiße Ware – Großelektro“ aufgrund der Anregung der Industrie- und Handelskammer aus der textlichen Festsetzung herausgenommen. Hierbei wurde der Auffassung der IHK gefolgt, wonach dieses Sortiment für Bau- und Gartenmärkte als nicht typisch anzusehen ist.

- *Abstimmung mit benachbarten Städten und Gemeinden*

Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden gem. § 2 Abs. 1 BauGB sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.

Im Rahmen der Aufstellung des Vorentwurfes des hier in Rede stehenden B-Planes sind die benachbarten Städte und Gemeinde beteiligt und um Stellungnahme gebeten worden. In diesem Zusammenhang hat sich lediglich die Stadt Porta Westfalica geäußert und auf mögliche Auswirkungen der Bauleitplanung auf den zentralen Versorgungsbereich und auf die Nahversorgungsbereiche (insbesondere Eisbergen) hingewiesen. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich aus diesem Grund nur auf die Aspekte, die durch die Stadt Porta Westfalica vorgetragen wurden:

Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass entgegen der Rintelner Sortimentsliste Fahrräder und Schnittblumen als zentrenrelevante und die Sortimente Tiernahrung und Zoobedarf als nahversorgungsrelevant eingestuft werden. Um negative Auswirkungen auszuschließen wurde angeregt, die Verkaufsfläche der einzelnen Sortimente nach Warengruppen zu beschränken. Dabei sollten insbesondere die zulässigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente restriktiv behandelt werden. Darüber hinaus wurde vorgetragen, dass der Werksverkauf im Industrie- und Gewerbegebiet weiter reduziert werden sollte.

Die mit dem B-Plan Nr. 79 verbundenen Auswirkungen auf die in der Stadt Porta Westfalica befindlichen Versorgungsstrukturen wurden im Hinblick auf die innerhalb des Bau- und Gartenmarktes zulässigen Sortimente untersucht und bewertet. Hierbei wurde sowohl auf die konkreten Raumstrukturen als auch auf die Ausführungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Porta Westfalica vom 18.12.2006 eingegangen. Bei der Beurteilung der Auswirkungen sind aufgrund der Nachbarschaft zur Stadt Porta Westfalica neben dem Konzentrationsgebot, Integrationsgebot insbesondere das Beeinträchtigungsverbot (LROP Ab-

---

<sup>12</sup> CIMA Beratung + Management GmbH, Bauleitplanung für das BRAAS-Gelände in Rinteln – Vereinbarkeit der Aussagen im B-Planentwurf mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Rinteln, Lübeck, 16.05.2011

schnitt 2.3 Ziffer 03, Satz 19) und das Abstimmungsgebot (LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 0, Satz 17) zu berücksichtigen. Das Abstimmungsgebot wurde durch die Beteiligung der Stadt Porta Westfalica erfüllt. Bei der Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes kommt es wesentlich darauf an, ob es sich um wesentliche Beeinträchtigungen handelt.

Die versorgungsrelevanten Raum- und Nutzungsstrukturen werden lt. dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Porta Westfalica durch den zentralen Versorgungsbereich Hausberge gebildet. Hierbei ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass die durch die in Barkhausen bereits bestehende Einzelhandelskonzentration, bestehend aus nicht zentrenrelevanten, zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, aufgrund der bestehenden Verkaufsfläche von rd. 62.000 m<sup>2</sup> eine überregional wirksame Magnetwirkung erzeugt wird, von der u.a. auch eine nicht mehr nur unerhebliche Strahlwirkung sowohl auf den zentralen Versorgungsbereich Hausberge als auch auf das Stadtgebiet Rinteln ausgeht. Diese Strahlwirkung ist vor dem Hintergrund der Sicherung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Hausberge, insbesondere aufgrund der unmittelbaren Nähe von rd. 3 km gegenüber den in einer Entfernung von rd. 17 km im B-Plan Nr. 79, Stadt Rinteln, geplanten Einzelhandelsnutzungen (Bau- und Gartenmarkt), von weitaus größerer Bedeutung. Dies gilt vor allem für die im Plangebiet vorgesehene Hauptnutzung „Bau- und Gartenmarkt“ mit der damit typischen Sortimentsmischung. Es wird daher bereits aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation innerhalb der Stadt Porta Westfalica davon ausgegangen, dass die mit dem Bau- und Gartenmarkt verbundenen Haupt- und Randsortimente innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hausberge keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen bewirken werden.

Bei genauer Betrachtung der im B-Plan Nr. 79 festgesetzten Arten der baulichen Nutzung mit der damit verbundenen Zweckbestimmung sowie der darin zulässigen Haupt- und Randsortimente ist festzustellen, dass nur solche Hauptsortimente zulässig sind, die mit der Zweckbestimmung des Bau- und Gartenmarktes typischerweise verbunden werden. Dies bedeutet, dass zunächst der Gesamtcharakter eines Bau- und Gartenmarktes mit dem damit verbundenen und charakteristischen/prägenden Sortiment im Vordergrund der Betrachtung steht und erfüllt sein muss. Insofern muss davon ausgegangen werden, dass die Verkaufsfläche der damit verbundenen Sortimente aus den Bereichen „Bau“ und „Garten“ einen mindestens überwiegenden Anteil an der Gesamtverkaufsfläche einnehmen werden und planungsrechtlich auch einnehmen müssen. Daraus resultiert, dass für die übrigen Sortimente, die nicht unmittelbar den Sortimentsgruppen „Bau“ und „Garten“ zugeordnet werden können, nicht die Gesamtverkaufsflächen, sondern nur ein untergeordneter Teil zur Verfügung steht. Dies gilt insbesondere bei Berücksichtigung der regelmäßig flächenbeanspruchenden Präsentation von Waren aus dem Sortimentsbereich Bau und Garten. Der flächenhaft untergeordnete Anteil der Verkaufsflächen werden aufgrund der im B-Plan festgesetzten Zweckbestimmung aufgrund der fehlenden oder nur geringfügigen Überschneidung der Sortimente keine Größenordnung einnehmen, die dazu geeignet sind, die im zentralen Versorgungsbereich Hausberge, den im Nahversorgungsbereich Neesen (netto und WEZ), den Nahversorgungsstandorten Eisbergen (EDEKA), Kleinenbremen (EDEKA), Veltheim (EDEKA) und Holzhausen (NP) erheblich zu beeinträchtigen. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Nahversorgungsstandorte nicht durch das Hauptsortiment eines Bau- und Gartenmarktes beeinträchtigt werden können, da diese Sortimente nach der „Rintelner Liste“ nicht im vollen Umfang nahversorgungsrelevant sind. Die Nahversorgungsrelevanz ergibt sich im Wesentlichen aus dem Anteil des zulässigen Randsortimentes, das jedoch auf 10 % der Verkaufsfläche der Gesamtverkaufsfläche begrenzt wird.

Seitens der CIMA GmbH, Lübeck, wurde hierzu mit Schreiben vom 23.06.2011 wie folgt gutachterlich Stellung genommen:

*„Unter § 3 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen heißt es, dass der Anteil zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt ist. Gemäß § 3 Abs. 1 ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 6.000 qm zulässig. Daraus ergibt sich, dass die Verkaufsflächen für alle zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente maximal 600 qm betragen dürfen. Aus Sicht der CIMA sind die diesbezüglichen Formulierungen in den textlichen Festsetzungen eindeutig und unmissverständlich. Die Gefahr, dass mehr als 600 qm zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente angesiedelt werden besteht somit aus unserer Sicht nicht.“<sup>3</sup>*

Im Hinblick auf die innerhalb des Sondergebietes zulässigen nicht zentrenrelevanten Sortimente ist in Bezug auf die im Nahbereich bestehenden Nahversorgungsstandorte davon auszugehen, dass u.a. die im B-Plan Nr. 79 dem Hauptsortiment zugeordneten Fahrräder nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen führen, da es im zentralen Versorgungsbereich an dem Fahrradeinzelhandel fehlt und daher auch keine faktische/ wesentliche Beeinträchtigung erfolgt. Da Fahrräder nicht nahversorgungsrelevant sind, führt dieses Sortiment auch nicht zu einer Funktionsschwächung des Nahversorgungsstandortes Eisbergen. Im Übrigen sei hier darauf hingewiesen, dass mit dem für ein Bau- und Gartenmarkt als Hauptnutzung üblichen Sortimentsmix grundsätzlich der Verkauf von Fahrrädern verbunden ist und dieser im Vergleich zu den Hauptsortimenten „Bau“ und „Garten“ flächenhaft jedoch untergeordnet in Erscheinung treten wird. Ebenfalls sei darauf hingewiesen, dass in den in Porta Westfalica ansässigen Märkten Max Bahr und Toom Fahrräder sowie Fahrradzubehör im Randsortiment geführt werden. Diese Märkte sind nicht entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Porta Westfalica dem zentralen Versorgungsbereich Hausberge zuzuordnen.

Im Wesentlichen trifft dies auch für das Sortiment Tiernahrung und Zoobedarf zu, da diese Sortimente im Zusammenhang mit der Hauptnutzung „Bau- und Garten“ regelmäßig nur einen kleineren Teil der Gesamtverkaufsfläche einnehmen, da sonst der prägende Gesamtcharakter der Hauptnutzung verloren gehen würde.

Zum Sortiment Tiernahrung und Zoobedarf hat die CIMA wie folgt gutachterlich Stellung genommen:

*„Es ist jedoch aufgrund der Planvorhabenkonzeption sowie der örtlichen Angebotsstrukturen davon auszugehen, dass der Baumarkt auf dem Braas-Gelände in Rinteln keine wesentlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen in Porta Westfalica hat:*

*Das Sortiment Zoobedarf und Tiernahrung soll in dem geplanten Baumarkt lediglich als untergeordnetes Teilsortiment des Kernsortimentes angeboten werden. Obgleich für dieses nicht zentrenrelevante Sortiment keine Verkaufsflächenobergrenze festgelegt ist, ist aus Gutachtersicht davon auszugehen, dass die Verkaufsfläche für Zoobedarf und Tiernahrung in dem geplanten Markt nur einen deutlich untergeordneten Anteil der Gesamtverkaufsfläche einnehmen wird. Die „Sogwirkung“ des Angebotes auf Kunden aus Porta Westfalica wird daher nur von geringem Umfang sein, zumal die Fahrdistanz aus dem nächstgelegenen Stadtteil Eisbergen rd. 8 km bzw. 12 – 15 Minuten beträgt, während bspw. der Einzelhandelsstandort Konrad-Adenauer-Straße mit einem deutlich größeren Angebot im Bereich Zoobedarf und Tiernahrung (Fressnapf Zoofachmarkt sowie Randsortiment im Marktkauf SB-Warenhaus) in rd. 6 km bzw. 10 -12 Minuten zu erreichen ist.*

*Des Weiteren sind Unterschiede bei der Angebotspalette in die Betrachtung einzubeziehen. In Eisbergen werden Zoobedarf und Tiernahrung lediglich in dem dort ansässigen Edeka Lebensmittelmarkt sowie dem Schlecker Drogeriemarkt angeboten. Das Sortiment be-*

---

<sup>3</sup> CIMA Beratung + Management GmbH, Bauleitplanung für das BRAAS-Gelände in Rinteln – Gutachterliche Stellungnahme zu den Auswirkungen des Planvorhabens in der Stadt Porta Westfalica, Lübeck, 23.6.2011

*schränkt sich hier erfahrungsgemäß auf Nahrung für Heimtiere (Hunde, Katzen, Nager, Vögel) und ein nur sehr begrenztes Angebot an ergänzendem Zubehör (z.B. Flohhalsbänder, Einstreu, Spielzeug). Im geplanten Baumarkt auf dem Braas-Gelände in Rinteln wird das Angebot hingegen wesentlich stärker auf Futtermittel und Ausrüstung für Nutztiere (Pferde, Rinder, Schweine, Geflügel usw.) ausgerichtet sein. Im Heimtiersegment soll das Angebot eher einem Zoofachgeschäft als dem Randsortiment von Lebensmittel- und Drogeriemärkten entsprechen. D.h., es wird neben Tierfutter auch ein breites Angebot an Zubehör wie Heimtierkäfige und –ausstattung und darüber hinaus auch Zierfische, Aquarienpflanzen usw. angeboten. Dementsprechend werden die Sortimentsüberschneidungen mit den Märkten in Porta Westfalica-Eisbergen nur gering sein.*

*Schließlich ist zu berücksichtigen, dass das Sortiment Zoobedarf und Tiernahrung in den genannten Märkten in Eisbergen nur ein Randsortiment mit geringem Verkaufsflächen- und Umsatzanteil ausmacht. Umsatzverluste in diesem Sortiment würden daher nur einen marginalen Anteil des jeweiligen Gesamtumsatzes ausmachen. Wesentliche Auswirkungen, wie etwa weine Betriebsschließung, sind somit nicht zu erwarten. Eine Gefährdung der Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Eisbergen (oder weiterer zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Porta Westfalica) können daher nach Einschätzung der CIMA ausgeschlossen werden.“<sup>4</sup>*

Gleiches gilt im Wesentlichen u.a. auch für das Sortiment Schnittblumen, dass innerhalb eines Gartenmarktes zwar grundsätzlich möglich, aber gegenüber der Verkaufsfläche für „Pflanzen“ im Sinne von Zimmer- und Gartenpflanzen und insbesondere in Bezug auf die Verkaufsfläche des Bau- und Gartenmarktes insgesamt regelmäßig eine nur untergeordnete Fläche einnimmt. Dies kommt in den textlichen Festsetzungen des hier in Rede stehenden B-Planes dadurch zum Ausdruck, dass Schnittblumen auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rinteln dem nahversorgungsrelevanten Randsortiment zugeordnet werden, das insgesamt nur 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen darf. Da durch das v.g. Sortimentsmix bereits der anrechenbare Anteil der Randsortimente reduziert werden wird, verbleiben für den Verkauf von Schnittblumen absehbar und bei realistischer Betrachtung nur geringfügige und für die Nahversorgungssituation in der Stadt Porta Westfalica nicht wesentlich beeinträchtigende Verkaufsflächenanteile.

Auf der Grundlage der gutachterlichen Aussagen der CIMA wird daher davon ausgegangen, dass durch die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes mit den damit typischerweise verbundenen Sortimenten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Nahversorgungsbereiche-, Nahversorgungsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der angrenzenden Stadt- bzw. Gemeindegebiete – hier insbesondere der Stadt Porta Westfalica - abgeleitet werden können.

Auf eine über die bereits im B-Plan enthaltene Begrenzung der Verkaufsflächen der Randsortimente von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Sondergebietes hinausgehende Beschränkung der Verkaufsflächen wird in diesem besonderen Einzelfall, der durch die besondere Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ und den damit verbundenen, wenig zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten begründet wird, zugunsten einer möglichst bedarfsgerechten und flexiblen Ausformung der Verkaufsflächen verzichtet.

Diese Beurteilung wird auch von der CIMA geteilt: *„Die derzeitigen textlichen Festsetzungen stellen sicher, dass nicht mehr als insgesamt 600 qm zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente realisiert werden. Es ist davon auszugehen, dass – entsprechend dem geplanten Betriebstyp „Bau- und Gartenmarkt“ – ein breiter Sortimentsmix angeboten werden soll. Die*

---

<sup>4</sup> CIMA Beratung + Management GmbH, Bauleitplanung für das BRAAS-Gelände in Rinteln – Gutachterliche Stellungnahme zu den Auswirkungen des Planvorhabens auf das Sortiment Tiernahrung und Zoobedarf in der Stadt Porta Westfalica, Lübeck, 04.07.2011

*Beschränkung der zulässigen Randsortimentsfläche auf eines oder wenige Warengruppen ist insofern weder wahrscheinlich noch mit der zulässigen Betriebstypenbezeichnung vereinbar."*

Der Anregung einer weiteren flächenmäßigen Einschränkung des Werksverkaufes innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete wird nicht gefolgt. Entgegen der Ansicht der Stadt Porta Westfalica wird davon ausgegangen, dass durch den ausnahmsweise zulässigen Verkauf (Werksverkauf) von Produkten an den Endverbraucher keine relevanten städtebaulichen Auswirkungen im Sinne der erheblichen Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches oder der Nahversorgungsstrukturen auf die umliegenden Stadtteile Porta Westfalicas bewirkt werden. Städtebaulich relevant sind entsprechende Verkaufsflächen regelmäßig dann, wenn diese die Grenze der Großflächigkeit (d.h. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche) erreichen oder darüber liegen. Im Einzelfall können auch geringere Verkaufsflächen relevant werden. Für diesen Einzelfall wird die Stadt Rinteln im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung auf eine verträgliche Verkaufsflächengröße hinwirken. Von einer pauschalierten Begrenzung der Verkaufsflächen bei Werksverkauf wird jedoch abgesehen, da dies die Werksverkaufsflächen der „verträglichen“ Sortimente unverhältnismäßig einschränken und zu einem relevanten Standortnachteil beitragen würde. Vor dem Hintergrund der Ansiedlung von Gewerbebetrieben und der damit verbundenen Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze wird auf die Begrenzung der Verkaufsflächen bei Werksverkauf verzichtet.

Ferner sei grundsätzlich darauf hingewiesen, dass die max. Gesamtverkaufsfläche der im B-Plan Nr. 79 zulässigen Randsortimente mit max. 600 m<sup>2</sup> das in WA-, MI- und GE-Gebieten sowie innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) allgemein zulässige Maß im Sinne der Vermutungsgrenze von max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche oder max. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht erreicht. Um die davon ausgehenden Wirkungen noch weitergehend zu relativieren sei darauf hingewiesen, dass bis zur v.g. Vermutungsgrenze oder knapp unterhalb der darin grundsätzlich zulässigen Einzelhandelsbetriebe die damit verbundenen Verkaufsflächenanteile, die im Stadtgebiet z.B. in Baulücken realisiert werden könnten, als quasi „plangegeben“ zu berücksichtigen sind. Die im B-Plan Nr. 79 zulässigen Randsortimente bleiben jedoch deutlich hinter der Vermutungsgrenze zurück, so dass für den bei einem Bau- und Gartenmarkt als unwahrscheinlich anzusehenden Fall der vollständigen Inanspruchnahme des Gesamtkontingentes der Randsortimente (10 %) für nur ein Sortiment auch dann keine wesentliche Beeinträchtigung der in der Stadt Porta Westfalica ansässigen Nahversorgungseinrichtungen ableitbar wäre. Dieser Ansatz wird jedoch im Zusammenhang mit der festgesetzten Zweckbestimmung und prägenden Hauptnutzung Bau- und Gartenmarkt mit dem bereits o.b. Sortimentsmix als nicht realistisch betrachtet.

## **5.2 Maße der baulichen Nutzung**

In den festgesetzten Gewerbe- Industrie- und Sondergebieten sollen möglichst vielfältige Standortanforderungen ansiedlungswilliger Gewerbebetriebe berücksichtigt werden. Daher werden die Maße der baulichen Nutzung in Anlehnung an die bereits rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 19 und 39 derart festgesetzt, dass bei Berücksichtigung der bisherigen und betrieblich bedingten flächenhaften Versiegelungen eine ähnliche Grundstücksausnutzung erfolgen kann. Dies entspricht auch dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden, wonach zunächst die bereits baulich genutzten Grundstücksflächen für Folgenutzungen beansprucht werden, bevor auf bisher unbebaute Flächen in den Außenbereichen zurückgegriffen wird.

In den festgesetzten Baugebieten sind neben der Grundflächenzahl (GRZ) auch Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen aufgenommen und aus den Ursprungsbebauungsplänen abgeleitet. Diese wird mit 15 m festgesetzt, so dass die hinzukommenden

baulichen Anlagen in den Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft und in das bereits bestehende Gewerbegebiet integriert werden können.

Bezugspunkt für die im GI-, GE- und SO-Gebiet festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die für die Erschließung des Grundstückes notwendige öffentliche Verkehrsfläche. Maßgeblich ist der oberste Punkt der Dachhaut der Gebäude (einschl. Attika) bzw. der oberste Punkt der baulichen Anlage (Werbepylon). Die Höhe der baulichen Anlagen kann gem. § 16 Abs. 6 BauNVO in begründeten Ausnahmefällen -zwingende betriebliche oder technische Gründe- für Gebäudeteile die höchstzulässige Gebäudehöhe überschreiten, wenn die Gebäudeteile keine Geschosse enthalten.

### **5.2.1 Industriegebiet**

Zur hinreichenden Berücksichtigung möglichst unterschiedlicher Standortanforderungen wird in den festgesetzten Industriegebieten weiterhin eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Auf die bisher festgesetzte Baumassenzahl von 6,0 wird zugunsten der individuelleren Grundstücksausnutzung verzichtet. Die Festsetzung der Höhenbegrenzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und die der GRZ reichen zur städtebaulichen Ordnung der hinzukommenden baulichen Nutzungen aus. Da innerhalb des Industriegebietes auch größere Gewerbeflächen entwickelt werden und dadurch auch die Möglichkeiten einer flächenintensiveren Bebauung geschaffen werden sollen, ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt. Hierdurch werden auch größere Gebäude (> 50 m Länge) ermöglicht, ohne auf die bestehenden städtebaulichen Strukturen der umgebenden Baugebiete gestalterisch erheblich beeinträchtigend zu wirken.

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an dem Verlauf der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und an dem Verlauf der geplanten Verbindungsstraße (Planstraße). Der Abstand der Baugrenzen zu den Straßenbegrenzungslinien beträgt 5 m. Zu den Entwässerungseinrichtungen (Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind) wird ein Abstand von mind. 3 m eingehalten. Zum östlichen Plangebietsrand wird die überbaubare Grundstücksfläche bis an die Grenze des Geltungsbereiches heran geführt, so dass ein nahtloser Übergang zu den im angrenzenden B-Plan Nr. 39 befindlichen überbaubaren Grundstücksflächen gegeben ist.

### **5.2.2 Gewerbegebiet**

Zur Deckung der Baulandbedürfnisse ansiedlungswilliger Gewerbebetriebe ist eine ausreichende und auf Entwicklungsmöglichkeit ausgelegte bauliche Nutzung der zukünftigen Grundstücksflächen von Bedeutung. Die im Gewerbegebiet zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen lassen nur eine vergleichsweise geringe bauliche Tiefenausdehnung zu. Durch eine angemessene bauliche Ausnutzung in Form einer GRZ von 0,6 einschl. der damit verbundenen Überschreitungsmöglichkeit für Vorhaben gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (Nebenanlagen und Stellplätze) soll den zukünftigen Gewerbebetrieben eine auch mittelfristig ausreichende Grundstücksausnutzung und Gestaltung ermöglicht werden. Aus Gründen der baulichen Gestaltung am Siedlungsrand wird jedoch auf eine für diese Lage untypische, hohe Grundstücksausnutzung von max. 0,8 verzichtet. Durch die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen, die im Gewerbegebiet, wie auch im Industriegebiet, auf max. 15 m begrenzt wird, wird eine städtebaulich und landschaftsplanerisch angemessene Integration des Gewerbeareals in den westlich angrenzenden Übergangsbereich zur Landschaft gewährleistet.

Als Bauweise wird auch in diesem Bereich eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt. Diese Festsetzung soll bei Berücksichtigung der geringen Grundstückstiefe die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermögli-

chen, die aus betrieblichen Gründen bauliche Anlagen mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m errichten müssen. Durch diese Festsetzung soll ein Beitrag zur Förderung der Wirtschaft geleistet werden, indem die zur Verfügung stehenden Bauflächen möglichst weitgehend betrieblichen Standortanforderungen Rechnung tragen können. Insofern sollen Gewerbebetriebe positive Standortvoraussetzungen vorfinden und durch Ansiedlung einen Beitrag zur Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze leisten.

Diese Festsetzungen berücksichtigen auch die betrieblichen Anforderungen im Hinblick auf möglichst kosten-, flächen- und energiesparenden Bauens, so dass die zur Verfügung stehenden und bereits erheblich durch gewerbliche Nutzungen überprägten Gewerbeflächen einer entsprechenden Bebauung zugeführt werden können. Hierbei steht der Grundsatz im Vordergrund, dass der intensiveren Inanspruchnahme von bereits baulich geprägten Flächen gegenüber einer intensiveren baulichen Entwicklung in den Außenbereich der Vorrang eingeräumt wird. Dies gilt an diesem Standort umso mehr, da die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbegebietes durch die landschaftlichen Rahmenbedingungen (angrenzende freie Feldmark im Westen, Überschwemmungsgebiete beidseits der Weser, Wohnsiedlungsbereiche im Kernstadtbereich) faktisch begrenzt sind.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich mit den Baugrenzen an den öffentlichen Verkehrsflächen und sollen zu Gunsten der Betriebsentwicklung eine möglichst individuelle bauliche Nutzung auf den Gewerbegrundstücken zulassen. Mit den im südlich angrenzenden Industriegebiet festgesetzten Baugrenzen wird eine einheitliche Bauflucht bzw. eine maximale westliche bauliche Ausdehnung bewirkt, so dass es hier zu einem einheitlichen Siedlungsabschluss kommen wird. Dieser wird durch die westlich daran anschließenden Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern unterstützt.

Gegenüber der erstmalig durchgeführten öffentlichen Auslegung wird auf die Zulässigkeit von nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten zugunsten der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben mit der damit verbundenen Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen verzichtet. In den ausgewiesenen Gewerbegebieten sollen vorrangig kleinere Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die an ihrem bisherigen Standort keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten haben. Insofern wird der Berücksichtigung der produzierenden und verarbeitenden Betriebe gegenüber den Vergnügungsstätten mit einer in der Regel geringeren Anzahl an Arbeitsplätzen der Vorrang eingeräumt.

### **5.2.3 Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“**

Für das festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ werden eine GRZ von 0,6 und eine Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen auf 15 m festgesetzt. Die Höhenbegrenzung kann jedoch für den nur im SO-Gebiet zulässigen Werbepylon um weitere 5 m überschritten werden. In Verbindung mit den an den öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Baugrenzen und großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Bau- und Gartenmarktes geschaffen werden. Auf Grund der damit typischer Weise verbundenen Flächenanforderungen in Bezug auf die überbauten Verkaufsflächen, überdachten und nicht überdachten Verkaufsflächen sowie der erforderlichen Stellplätze und der geplanten Tankstelle mit Waschanlage werden zur Berücksichtigung der besonderen betrieblichen (branchenüblichen) Standortanforderungen ausreichend dimensionierte überbaubare Grundstücksflächen benötigt. Daher sind die Baugrenzen im Sondergebiet umlaufend mit einem Abstand von 3 bzw. 5 m zu den angrenzenden Straßen und Baugebieten festgesetzt, so dass im Hinblick auf die Berücksichtigung der Standortanforderungen in Bezug auf die Lage und Ausrichtung des Marktes sowie der Tankstelle mit Waschanlage ausreichend Gestaltungsspielraum gegeben ist.

Da es sich auch in diesem Baugebiet um bauliche Anlagen handeln wird, die eine Gebäudelänge von mehr als 50 m aufweisen werden, ist eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt. Die Ausdehnung der Gebäudelänge wird durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche und begleitend durch die GRZ begrenzt.

### **5.3 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Braasstraße mit Anbindung an die Bundesstraße 238 (Detmolder Straße). Die Braasstraße mündet im Norden in die B 238 ein, so dass das Plangebiet an den örtlichen und überörtlichen Verkehr mit Anschluss an die BAB 2 (Hannover – Dortmund) einerseits und im weiteren westlichen Verlauf an die Städte Vlotho, Minden und Lemgo angebunden ist. Die Braasstraße stellt im weiteren östlichen Verlauf auch die verkehrliche Verbindung Landesstraße L 435 (Extertalstraße) her, so dass der Planbereich, wie auch das gesamte Industriegebiet Süd an die sich im Süden anschließende Gemeinde Bösingfeld, Kreis Lippe, angeschlossen ist. Aus der beschriebenen verkehrlichen Verkehrsanbindung wird die außerordentlich gute verkehrsinfrastrukturelle Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz und damit auch die besondere Lagegunst und die besondere strukturelle Bedeutung des Planbereiches deutlich.

Ein wesentliches Ziel des B-Planes Nr. 79 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Verbindungsstraße zwischen der Braasstraße im Norden und der Heisterbreite/ Siemensstraße im Süden. Die Verbindungsstraße (Planstraße) soll eine Verbesserung des Gewerbestandortes bewirken. Die im Nahbereich des hier in Rede stehenden Plangebietes befindlichen und zukünftig im Plangebiet zu erwartenden Gewerbebetriebe sollen die Möglichkeit erhalten, unmittelbar über die Verbindungsstraße und die sich anschließende Braasstraße in die Bundesstraße 238 einfahren zu können. Hierdurch können relevante Fahrzeiteinsparungen und damit auch Belastungen der Heisterbreite, Am stumpfen Turm und Braasstraße reduziert werden.

Die Lage und Ausformung der Verkehrsfläche leitet sich aus der Vorentwurfsplanung des Ing. Büros Weinkopf, Hameln, ab, die im Wesentlichen die Ausformung der im B-Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen vorgegeben haben. Der Querschnitt der geplanten Verbindungsstraße stellt dabei u.a. auf die vom Ing. Büro Planungsgemeinschaft Verkehr, Hannover, durchgeführte verkehrsplanerische Untersuchung "Verkehrsuntersuchung Braasstraße" ab. Daraus wird deutlich, dass auf der geplanten Trasse zukünftig eine durchschnittlich tägliche Belastung von rd. 2.500 – 3.000 Fahrzeugen zu erwarten sein wird. Auf diese Untersuchungen und Verkehrsplanungen wird Bezug genommen und ausdrücklich hingewiesen.

Ein weiteres wesentliches Ziel ist die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung des südlich von Rinteln gelegenen einwohnerstarken Stadtteils Krankenhagen, der zum engeren Einzugsbereich der Kernstadt gehört. Über die Verbindungsstraße soll der Stadtteil an die B 238 und somit auch an den Versorgungskern Rintelns angeschlossen werden. In der Kernstadt befinden sich die meisten Schulen und Sportstätten, so dass mit der Herstellung des geplanten Geh-/Radweges entlang der geplanten Verbindungsstraße insbesondere Kindern und Jugendlichen die Möglichkeit gegeben wird, diese Zielorte sicher und getrennt von motorisierten Verkehrsteilnehmern zu erreichen.

Bei der Braasstraße handelt es sich um eine stark frequentierte Straße, da diese die Verbindung zwischen der L 435 und der B 238 herstellt. Zur Minimierung der Unfallgefahr wird im Kreuzungsbereich der Braasstraße/ Detmolder Straße und der geplanten Verbindungsstraße der Bau eines einspurigen Kreisverkehrsplatzes für erforderlich erachtet. Hierdurch soll eine sichere Führung des nicht motorisierten Verkehrs gewährleistet werden und ein besserer Verkehrsfluss, insbesondere in Nord-Süd-Richtung erreicht werden. Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurde der Bau eines Kreisverkehrsplatzes einer Lichtsignalanlage vorgezogen,

da der Kreisverkehrsplatz eine gleichmäßigere Belastung der Knotenpunktarme bewirkt und damit einen ungehinderten Verkehrsfluss gewährleistet, was bei Berücksichtigung der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen für den Gewerbestandort von Bedeutung ist. Ferner wird davon ausgegangen, dass ein Kreisverkehrsplatz eine Reduzierung der Geschwindigkeiten und im Vergleich zur Lichtsignalanlage geringere Unterhaltungskosten bewirken wird.

Die Verbindungsstraße (Planstraße) ist als öffentliche Verkehrsfläche im B-Plan Nr. 79 festgesetzt und basiert in Bezug auf die Dimensionierung auf den Flächenanforderungen, die sich aus dem Straßenbauvorentwurf des Ing.-Büros Weinkopf, Hameln, Stand 08.07. 2011, ergeben. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Verbindungsstraße zu schaffen, werden im Bereich der Braasstraße/Detmolder Straße die bestehenden Verkehrsflächen soweit in den B-Plan aufgenommen, wie sie von dem Straßenumbau betroffen sind. Der östliche Abschnitt der Braasstraße wird soweit einbezogen, wie es zur zweckmäßigen Abrundung des Plangebietes im Norden und Nordosten bis zum Anschluss an die östliche Grenze des Plangebietes erforderlich ist.

Im Kreuzungsbereich der Braasstraße/Detmolder Straße/Verbindungsstraße werden durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des ausreichend dimensionierten Kreisverkehrsplatzes geschaffen. Bei Berücksichtigung der bauordnungsrechtlich zulässigen Grundstückszufahrten sind zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des im Kreisverkehrsplatz zukünftig fließenden Verkehrs in den jeweiligen Eckausrundungen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. In diesen Bereichen soll einem ungeordneten Ein- und Ausfahren von Fahrzeugen in den Kreisel hinein entgegengewirkt werden.

In weiterer südlicher Fortsetzung schließt sich die Verbindungsstraße an, die eine Parzellenbreite von 12 m aufweist. Diese mündet nach einem leicht bogenförmigen Verlauf auf den Kreuzungsbereich Heisterbreite/Siemensstraße. In diesem Bereich sind die öffentlichen Verkehrsflächen bereits rechtsverbindlich als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, so dass für den Straßenumbau der neuen Einmündung das Planungsrecht vorhanden ist. Ein Teilabschnitt der Siemensstraße im Westen und der Heisterbreite im Osten ist aus Gründen der eindeutigen Abgrenzung des Plangebietes auf die bisherige Grenze des B-Planes Nr. 39 bezogen. Die betroffenen Straßen werden unverändert als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

## **5.4 Örtliche Bauvorschriften**

### **Werbeanlagen**

Innerhalb des Sondergebietes ist die Realisierung eines Werbepylons zulässig, dessen Höhe auf 20 m begrenzt wird. Bezugsebene ist die für die Erschließung des Grundstückes notwendige öffentliche Verkehrsfläche. Ein Werbepylon stellt im Zusammenhang mit dem Betrieb eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes eine notwendige Werbeanlage dar. Die Werbeanlage ist notwendig, da die Orientierung der Kunden dadurch gefördert wird. Werbeanlagen stellen an der Stätte der Leistung städtebaulich typische Werbeelemente dar, die in typischer Weise auf großflächige Einzelhandelsnutzungen hinweisen. Zur Integration der Werbeanlage in den Siedlungszusammenhang des „Industriegebietes Süd“ einerseits und in den südwestlichen Siedlungsrand andererseits wird die Höhe der Werbeanlage auf 20 m begrenzt. Dies bewirkt, dass die Werbeanlage um max. 5 m die max. Höhe der möglichen Gebäude überragt, was bei Berücksichtigung der im Industriegebiet bisher realisierten Gebäude keinen gestalterischen Maßstabsbruch bewirkt. Weitere Werbepylone sind weder im Sondergebiet noch in den Gewerbe- und Industriegebieten zulässig, so dass es hierdurch auch nicht zu einer punktuellen Überformung des Gewerbeareals kommt. Die zulässige Ansichtsfläche wird auf max. 25 m<sup>2</sup> je Seite begrenzt. Bewegte Werbeanlagen sowie die Verwendung von bewegtem Licht oder sonstigen dynamischen Effekten sind nicht zulässig. Lichtwerbung in grel-

ler Farbe - Leuchtfarbe – ist ebenfalls unzulässig. Diese Festsetzungen sind zur Integration der Werbeanlagen in einen bereits baulich geprägten Siedlungszusammenhang und zur Vermeidung von überdimensionalen und ortsuntypischen Werbeanlagen erforderlich.

Darüber hinaus wird empfohlen, aus Gründen der Lichtverschmutzung auf eine Anstrahlung der Werbepylons von unten zu verzichten.

## **6 Belange von Boden, Natur und Landschaft**

### **6.1 Veranlassung / Rechtsgrundlage**

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1 a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

### **6.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben**

#### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Rinteln (1995) trifft für das Plangebiet keine naturschutzfachlich relevanten Aussagen.

#### Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Schaumburg (Vorentwurf 2006) stellt in der Karte: *Arten und Biotope* eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dar. Die bereits gewerblich und industriell genutzten Flächen weisen für das Landschaftsbild (Karte 2: *Landschaftsbild*) eine geringe Bedeutung auf. Die Landschaftsstruktur ist durch die Bebauung mit großvolumigen, fernwirksamen Baukörpern (Gewerbe-, Industriegebiete etc.) bereits vorbelastet. Nördlich beeinträchtigt eine Elektrofreileitung sowie westlich und nördlich die Trasse der Bundesstraße 238 (Hauptverkehrsstraße: Detmolder Straße) und östlich die Extertalstraße das Landschaftsbild. Die Karte 3: Zielkonzept stellt für das Plangebiet als Zieltyp die Entwicklung sonstiger Gebiete, in denen Natur und Landschaft auf Grund intensiver Nutzung beeinträchtigt sind. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes, gem. Karte 4: *Schutzgebietenkonzept*.

Die Textkarte 1: *Flächennutzungen* stellt das Plangebiet als Industriegebiet dar. Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Region des Weser-Leine-Berglandes und zählt zu der Landschaftseinheit des Offenlandes *Hänge des Wesertals*. Der Landschaftsrahmenplan stellt keine Elemente der historischen Kulturlandschaft dar, auch sind für das Plangebiet keine besonderen Bodenwerte verzeichnet. In Bezug auf die Beeinträchtigung der Gefährdung der Böden ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt (Textkarte 5: *Boden II*). Die Textkarte 6: *Grundwasser* stellt das Plangebiet ebenfalls als Siedlungsfläche dar. In Bezug auf Beeinträchtigung und Gefährdung des Grundwassers ist ein hohes bis mittleres Gefährdungspotential beschrieben. Dieses bezieht sich zusätzlich auf die Kennzeichnung des Plangebiets als Industrie- und Gewerbefläche, für die im Einzelfall ein sehr hohes Gefährdungspotenzial besteht. Oberflächengewässer sind gem. des Landschaftsrahmenplanes innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Südlich der Straße Heisterbreite, im südlichen Plangebiet, verläuft die nächste Vorflut in Form eines offenen Grabens, der nur temporär Wasser führt. Innerhalb des Plangebiets besteht gem. der Textkarte 8: *Retention* ein sehr geringes Retentionsvermögen. Das Plangebiet liegt nicht mehr innerhalb des ausgewiesenen Wasserschutzgebietes *Rintelner Wiesen* (Schutzzone 3 / 3a / 3b). Die förmliche Aufhebung steht nach dem bereits

durchgeführten Beschluss des Kreistages bevor. Die Textkarte 11: *Hinweise für Siedlung, Bauleitplanung und Erholung* enthält für das Plangebiet keine relevanten Darstellungen.<sup>5</sup>

Der Landschaftsrahmenplan trifft keine naturschutzfachlich in der Planung zu berücksichtigende Aussagen.

#### Besonders geschützte Bereiche gem. Abschnitt 5 NAGBNatSchG

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte gem. NAGBNatSchG, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

#### FFH- Lebensraumtypen

Im Plangebiet befinden sich keine FFH- Lebensraumtypen, so dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

#### Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete gem. WHG

Das Plangebiet befindet sich nicht mehr innerhalb des Wasserschutzgebietes *Rintelner Wiesen*. Der Kreistag des Landkreis Schaumburg hat die Aufhebung der Trinkwasserschutzgebietsverordnung beschlossen.

Für Rinteln hat weiterhin das Trinkwasserschutzgebiet Strücken/Hohenrode, Engern und Ahe sowie Großenwieden Bedeutung für die Trinkwassergewinnung. Den Trinkwassergewinnungsanlagen Goldbeck, Deckbergen und Heinekamp kommt ebenfalls eine erhebliche Bedeutung für die Trinkwassergewinnung zu.

#### Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Im Plangebiet befinden sich keine Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung wie FFH- Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete.

#### Vorkommen streng geschützter oder seltener Tier- und Pflanzenarten

Der Geltungsbereich bezieht sich überwiegend auf ehemals intensiv genutzte gewerbliche und industrielle Flächen. Planungsrelevante Artenvorkommen sind in Abhängigkeit von der Beschaffenheit der Strukturen zu betrachten. Die im Planbereich vorhandenen brachgefallenen und geräumten Flächen weisen keine Bedeutung für gefährdete planungsrelevante Arten auf. Dies begründet sich u.a. aus den Vorbelastungen, den angrenzenden gewerblichen Nutzungen, den Strukturen innerhalb des Plangebiets selbst und den Störungen aus dem Straßenverkehr.

Es wird nicht davon ausgegangen, dass in konkrete Bruthabitate eingegriffen wird. Es wird davon ausgegangen, dass durch diese Bauleitplanung keine erheblichen Störungen der ggf. im Umfeld und innerhalb des Plangebietes vorhandenen Arten zu erwarten sind und eine Störung der Population geschützter Arten nicht erfolgt.

Auf Grund der Strukturen im Plangebiet (brachgefallene Gewerbe- und Industrieflächen ohne nennenswerte Vegetation und Entwicklungsmöglichkeiten) ist eine Bedeutung für geschützte Pflanzenarten auszuschließen.

#### Strategische Umweltprüfung gem. UVPG

Gem. § 14 b Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Anlage 3 UVPG besteht für die Aufstellung des Bebauungsplanes die Pflicht zur obligatorischen Strategischen Umweltprüfung (SUP). Gem. § 14 n und 17 Abs. 2 UVPG wird die SUP nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt und als unselbstständiger Teil der Aufstellung des Bebauungsplanes in die Umweltprüfung gem. BauGB integriert.

---

<sup>5</sup> hrsg. Landkreis Schaumburg, Untere Naturschutzbehörde, „Landschaftsrahmenplan Landkreis Schaumburg (Vorentwurf)“, Stadthagen 2006

### Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)

Für die Planung ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. Anlage 1 Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.6.1 UVPG durchzuführen, weil es sich um den Bau eines Städtebauprojektes in sonstigen Gebieten handelt, für das ein Bebauungsplan aufgestellt wird und durch das der in Nr. 18.6.1 genannte Prüfwert (großflächiger Einzelhandel mit > 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche) überschritten wird. Gem. Anlage 3 Nr. 1.8 handelt es sich gleichzeitig um eine Bauleitplanung, für die eine SUP durchzuführen ist. Gem. § 17 UVPG wird die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles sowie die Strategische Umweltprüfung (SUP) im Aufstellungsverfahren des B-Planes als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt. Die Ergebnisse werden in diesem Umweltbericht dargelegt.

Gem. § 3c UVPG ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen, sofern sie gem. Anlage 1 vorgesehen ist. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Eine überschlägige Prüfung ist dieser Begründung als Anlage beigefügt und kommt zu dem Ergebnis, dass mit dieser Bauleitplanung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind.

### Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln stellt für das Plangebiet ein Industriegebiet dar. Parallel zur Aufstellung des B-Planes Nr. 79 (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) führt die Stadt Rinteln für Teilflächen des B-Planes die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes durch, so dass neben den Sonderbauflächen „Bau- und Gartenmarkt“ gewerbliche Bauflächen und eine örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt werden.

### Sonstige Unterschutzstellungen gem. anderer Fachgesetzen

Im Änderungsbereich befinden sich keine gem. Denkmalschutzgesetz oder Immissionsschutzgesetz besonders schutzwürdigen Objekte oder Bereiche.

## **6.3 Kurzdarstellung des Bestandes**

Es wird darauf hingewiesen, dass der umweltrelevante Bestand in Teil II "Umweltbericht" detailliert beschrieben wird und an dieser Stelle nur die für die Begründung der Planentscheidung wichtigen Aspekte kurz dargestellt werden.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass für einen Großteil des Plangebietes bereits Baurechte aus den B-Plänen Nr. 19 und Nr. 39 einschließlich der jeweiligen Änderungen sowie aus dem Bebauungsplan Nr. 67 A bestehen. Ein Großteil der Flächen des Plangebietes wurden bis 2008/2009 gewerblich durch die ehemals im Plangebiet ansässige Firma Braas (Herstellung von Dachsteinen) genutzt. Nach der Aufgabe des Standortes wurde das Gelände geräumt, so dass es sich heute als Industriebrache darstellt. In den Randbereichen, insbesondere im Westen, sind Gehölzbestände vorhanden. Eine landschaftswirksame Eingrünung soll auch weiterhin im Westen des Plangebietes berücksichtigt werden. Vereinzelt konnte sich auf den Flächen Pioniervegetation entwickeln. Geprägt wird das Gebiet jedoch durch befestigte und versiegelte Flächen. Auch die übrigen Flächen des Plangebietes sind industriell und gewerblich sowie durch Straßenverkehrsflächen geprägt.

Da bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine hohe Versiegelung mit einer GRZ von bis zu 0,8 zulässig ist, wird nicht von einem erheblichen Eingriff in den Bestand ausgegangen, da diese Bauleitplanung nicht zu einer weitergehenden Bodenversiegelung beitragen wird.

Für die Bestandserfassung wurde der bauplanungsrechtlich zulässige Eingriff als Bestand gem. den Festsetzungen der B-Pläne Nr. 19 und 39 einschl. der jeweiligen Änderungen sowie der Nr. 67 A berücksichtigt.

➤ **Ermittlung des Eingriffsumfangs**

Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 5 Abs. 1 NAGBNatSchG ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen (Eingriffe) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass aus den Ursprungsbebauungsplänen Nr. 19 und 39 einschließlich der jeweiligen Änderungen und dem B-Plan Nr. 67 A bereits bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für die Realisierung der festgesetzten Industriegebiete (GI-Gebiete) und die Errichtung einer entsprechenden Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bestehen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt ebenfalls bereits ein Industriegebiet dar. Die Flächen waren zudem bereits bebaut, so dass baurechtliche Genehmigungen vorlagen und auch hier eine Versiegelung bis zu 80% zulässig war. Die Flächen werden in den B-Plan Nr. 79 mit einbezogen und als Gewerbegebiet, Industriegebiet bzw. Sondergebiet festgesetzt.

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.

Aus der Durchführung der Planung resultiert voraussichtlich keine zusätzliche Überbauung von Freiflächen. Jedoch werden die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht in vollem Umfang übernommen, so dass diesbezüglich Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Gleichzeitig werden jedoch Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes getroffen, die diesen Wertverlust ausgleichen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

**Tab. : Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung**

<b>Schutzgut</b>	<b>Beurteilung der Umweltauswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
<b>Mensch</b>	Keine Beeinträchtigung der Erholung	-
	Keine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit bzw. des Wohlbefindens durch Lärm und Schadstoffe in angrenzenden Gebieten	-
	Keine Beeinträchtigung der Wohnumfeldfunktion	-
<b>Pflanzen, Tiere</b>	Keine Beeinträchtigungen von bes. geschützten o. gefährdeten Tier- und Pflanzenarten	-
	Keine Beeinträchtigungen durch den Verlust von Lebensräumen infolge von Bodenversiegelungen	-
	Mögliche Beeinträchtigungen aus dem Verlust von Gehölzen	●
	Keine Beeinträchtigungen aus dem Verlust von Gewässerlebensräumen	-
<b>Boden</b>	Keine Beeinträchtigungen durch das Vorhandensein von Altlasten / Eintrag von Schadstoffen	-
	Keine Beeinträchtigungen durch Bodenauf- und -abtrag und durch Bodenversiegelungen	-
	Keine Beeinträchtigungen von Bereichen mit besonderen Werten von Böden	-
<b>Wasser</b>	Keine direkte Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern	-
	Keine Beeinträchtigungen durch Verringerung der Grundwasserneubildung	-
	Keine Beeinträchtigungen der angeschlossenen Vorflut infolge erhöhtem Oberflächenabfluss	-
	Keine Beeinträchtigungen durch Schadstoffeintrag in das Grundwasser/in die Vorflut	-
<b>Landschaft</b>	Mögliche Beeinträchtigung des Ortsbildes durch nicht ortstypische Bebauung	●
	Keine Beeinträchtigung durch Verlust hochwertiger, naturnaher Gehölzstrukturen	-

● = erheblich, - = nicht erheblich

### Vermeidung und Minimierung von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Dieser Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner, von dem Vorhaben ausgehender Beeinträchtigungen und schließt die Pflicht zur Verminderung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot) ein. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise (z. B. verschoben oder verkleinert) ausgeführt werden kann, so dass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich der planungsbedingten erheblichen Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Arten und Lebensgemeinschaften werden folgende Maßnahmen in die Festsetzungen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes übernommen:

#### Durchgrünung der Gewerbegrundstücke

Zur Durchgrünung des Plangebiets sind je angefangene 13 Stellplätze zwischen den Stellplätzen als gliederndes Element ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm in 1 m Höhe und einem Pflanzbeet von mind. 10 m<sup>2</sup> anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist entsprechender Ersatz zu pflanzen. Die entsprechenden Laubbäume im v.g. Sinne sind der Anlage 1 zu entnehmen.

#### Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Am Westrand des Plangebietes sind mehrreihige, freiwachsende Heckenstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern vorhanden, die zu einer landschaftswirksamen Eingrünung des Plangebietes beitragen.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB ist eine freiwachsende Baum- und Strauchhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind zu mind. 10 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 1,5 m und zu mind. 90 % aus Sträuchern mit einer Höhe von mind. 60 cm herzustellen. Für die Ergänzungspflanzungen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sind entsprechende Sträucher und Bäume im o.g. Sinn der Anlage 1 zu entnehmen. Die Pflanzungen sind mit einer Pflanzdichte von einer Pflanze pro 1,5 m<sup>2</sup> und mind. 3 Stck. einer Art für die Sträucher anzulegen und so zu pflegen, dass sich ein freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB ist in einem Abstand von max. 10 m ein heimischer mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm (in einem Meter Höhe gemessen) anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu erhalten. Als Ausnahme können die Einzelbäume auch außerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzflächen gepflanzt werden, wenn diese im unmittelbaren Nahbereich und parallel zur v.g. Pflanzfläche gepflanzt werden.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte und heimische Gehölze zu ersetzen.

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Beginn der Baumaßnahmen anzulegen.

An die im Vorentwurf bereits festgesetzte Breite der an der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Pflanzflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) wird weiterhin festge-

halten. Aufgrund des Straßenverlaufes der geplanten Verbindungstrasse zwischen Braasstraße und Heisterbreite/Siemensstraße würden sich bei Berücksichtigung eines 10 m breiten Pflanzstreifens keine für Industrie- und Gewerbegebiete baulich sinnvoll nutzbaren Grundstücksflächen ergeben. Eine derartige Festsetzung würde mit den heutigen betrieblichen Anforderungen bzw. Mindestanforderungen an die Größe und Ausformung von Gewerbeflächen nicht vereinbar und daher auch nicht bedarfsgerecht sein.

Damit die Grundstücke mit einer nur geringen Grundstückstiefe auch einer angemessenen baulichen Nutzung im Sinne der Förderung des Gewerbestandortes Rinteln (hier Industriegebiet Süd) zugeführt werden können, wird der Beibehaltung der im Vorentwurf entlang der westlichen Grenze des Plangebietes festgesetzten 5 bzw. 3 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gegenüber der angeregten 10 m breiten Pflanzstreifen der Vorrang eingeräumt. Ersatzweise wird 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.

#### ➤ **Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz**

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass aus den B-Plänen Nr. 19 „Industriegebiet Süd“ und Nr. 39 „Industriegebiet südlich Braasstraße“, einschließlich der jeweiligen Änderung Baurechte für Industriegebiete bestehen. Für den B-Plan Nr. 67 A „Westliche Braasstraße“ liegen Baurechte für ein Sondergebiet bzw. Verkehrsflächen vor. Der wirksame Flächennutzungsplan weist für einen Teilbereich des Plangebietes ebenfalls ein Industriegebiet aus. Die Flächen sind bereits baulich überprägt. Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB sind nur die Eingriffe auszugleichen, die über den zulässigen Bestand hinausgehen. Zur Darlegung des Eingriffs werden nachfolgend die sich aus der Flächeninanspruchnahme des Bestandes ergebenden Biotoptypen und Flächenwerte denen sich aus der Planung ergebenden Flächenwerten in einer Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz gem. "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages (2008) gegenüber gestellt, um den Eingriff zu ermitteln.

**Tab.: Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz**

Rechnerische Bilanz							
IST-ZUSTAND				PLANUNG INKL. AUSGLEICH			
Biotoptypen	Fläche in ca. m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert (b x c)	Biotoptypen	Fläche in ca. m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert (f x g)
A	B	c	d	e	f	g	h
OGG (Überbauung GI- Gebiet, eff. GRZ 0,9) B-Plan Nr. 19)	25.144	0	0	OGG (Überbauung GE- Gebiet, eff. GRZ 0,8)	9.047	0	0
GRA (Freiflächen, Industriegebiet, B-Plan Nr. 19)	2.794	1	2.794	HPG (Hecken, GE- Gebiet)	417	2	834
OVS (Straßenverkehrsfläche, B-Plan Nr. 19)	3.149	0	0	GRA (Freiflächen, GE- Gebiet)	1.845	1	1.845
OGG (Überbauung GI- Gebiet, eff. GRZ 0,8) B-Plan Nr. 39)	23.983	0	0	OGG (Überbauung SO- Gebiet, effektive GRZ 0,8)	13.947	0	0
OVS (Straßenverkehrsfläche, B-Plan Nr. 39)	2.513	0	0	GRA (Freiflächen, SO- Gebiet)	3.487	1	3.487
GRA (Freiflächen, Industriegebiet, B-Plan Nr. 39)	3.330	1	3.330	OGG (Überbauung GI- Gebiet, eff. GRZ 0,8)	24.058	0	0
HPG (Hecken, Industriegebiet, B-Plan Nr. 39)	2.666	2	5.332	HPG (Hecken, GE- Gebiet)	845	2	1.690
OVS (Straßenverkehrsfläche, B-Plan Nr. 67 A)	365	0	0	GRA (Freiflächen, GI- Gebiet)	5.169	1	5.169
OGG (Überbauung GI- Gebiet, eff. GRZ 0,8) FNP)	4.360	0	0	OVS (Verkehrsfläche)	10.559	0	0
GRA (Freiflächen, Industriegebiet, FNP)	1.090	1	1.090	OSZ (Versorgungsanlage, Trafostation)	20	0	0
HE (Einzelbaum/Strauch)	(330)	2	660	HE (Einzelbaum)	(460)	2	920
Gesamtfläche:	<u>69.394</u>	Flächenwert IST	<u>13.206</u>	Gesamtfläche	<u>69.394</u>	Flächenwert PLANUNG	<u>13.945</u>
Flächenwert für Ausgleich = PLANUNG - IST = 13.945 – 13.206 = 739 WE							

Die Bilanz zeigt, dass der im Plangebiet entstehende Eingriff in Natur und Landschaft intern vollständig ausgeglichen werden kann. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Durchgrünung und des sich daraus ergebenden Flächenwertes von + 739 WE sind externe Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich. Das entstehende Wertplus ist nicht auf andere Pläne bzw. Eingriffe verwendbar und wird für das Landschaftsbild angerechnet.

### ➤ **Klimaschutz und Klimaanpassung**

Der B-Plan Nr. 79 führt nicht zu einer erheblichen oder weitergehenden Beeinträchtigung des lokalen und regionalen Klimas. Der B-Plan Nr. 79 erstreckt sich auf Flächen, die bereits als Industriegebiet festgesetzt waren und als solche auch genutzt wurden. Durch die Änderungen der Art der baulichen Nutzung wird die zukünftige Nutzungsstruktur nicht verschlechtert. Durch die Festsetzung von Gewerbegebieten und Sondergebieten wird im Vergleich zur bisherigen planungsrechtlichen Situation dazu beigetragen, dass gegenüber der bisher ausgeübten industriellen Nutzung (Herstellung von Dachsteinen) geringere Staub- und Lärmimmissionen zu erwarten sind. Die im Gebiet geplante öffentliche Verkehrsfläche wird Verkehre aufnehmen, die hinsichtlich des Umfangs die bisher auftretenden klimatischen Situationen im Gebiet und Umfeld nicht erheblich beeinträchtigen. Dies ist insbesondere auf die Nähe der nördlich angrenzenden Bundesstraße als auch auf die bestehende Verkehrsbelastung der Braasstraße mit angrenzenden Straßen und Gewerbeverkehren zurückzuführen. Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind auf der Ebene der Vorhabenplanung auf der Grundlage des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG – und der EnEV 2012 - Energieeinsparverordnung für Gebäude – derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten. Dies entspricht dem Stand der Technik und muss nicht weitergehend festgesetzt werden. Weitergehende Maßnahmen zum Klimaschutz an baulichen Anlagen werden ausdrücklich zugelassen.

In den B-Plan sind Festsetzungen zum Immissionsschutz, zur Grünordnung sowie zur Begrenzung der Flächenversiegelungen und Ableitung des Oberflächenwassers aufgenommen worden, so dass im Vergleich zur bisherigen planungsrechtlichen Situation insbesondere zur ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird. Durch die Begrenzung der Oberflächenwasserabflusses wird ein Beitrag zur Klimaanpassung geleistet, da die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf die vermehrt auftretenden und ggf. auch ergiebigeren Regenereignisse berücksichtigt werden.

## **7 Immissionen**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der B-Plan Nr. 79 erstreckt sich überwiegend auf Teilflächen der B-Pläne Nr. 19 und 39. Darin sind bereits Festsetzungen zum Immissionsschutz in Form von flächenbezogenen Schallleistungspegeln enthalten. Da mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 79 auch in Teilbereichen der bisher rechtsverbindlichen B-Pläne Nr. 19 und 39 die Arten der baulichen Nutzung verändert werden und im Nordwesten eine Teilfläche als Gewerbegebiet neu ausgewiesen wird, die bisher nicht durch einen Bebauungsplan erfasst wurde, ist aufgrund des sich dadurch ergebenden veränderten städtebaulichen Konzeptes auch die damit verbundene Emissionssituation darzulegen.

Bei Berücksichtigung der in der unmittelbaren Umgebung befindlichen Nutzungsstrukturen, insbesondere der nächstgelegenen betriebsfremden Wohnnutzungen, ist die mit dem B-Plan Nr. 79 zukünftig verbundene Schall-Leistung zu ermitteln. Den in der unmittelbaren Umgebung befindlichen gewerblichen Nutzungen und Einzelhandelsstrukturen ist die Schutzwürdigkeit eines Industriegebietes (östlich der Braasstraße) und eines Gewerbegebietes für das westlich der Braasstraße festgesetzte Sondergebiet zuzuordnen. Im Süden und Osten grenzen ebenfalls rechtsverbindlich festgesetzte Industriegebiete an.

Dennoch ist aufgrund der Nähe der im Nordwesten im Bereich der Detmolder Straße befindlichen betriebsfremden Wohnnutzungen auch auf diese Schutzwürdigkeit hinreichend genug einzugehen. Dieser Wohnnutzung ist aufgrund der Lage im Außenbereich gem. § 35 BauGB

die Schutzwürdigkeit eines Misch- bzw. Dorfgebietes zuzuordnen. Gemäß DIN 18005 sind in Mischgebieten tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) – Verkehrslärm- bzw. 45 dB(A) - Gewerbelärm- zu berücksichtigen.

Das Ing.-Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, hat die schalltechnischen Auswirkungen des B-Planes Nr. 79 insbesondere im Hinblick auf die v.g. und im Außenbereich gelegene betriebsfremde Wohnnutzung untersucht und Vorschläge für eine schalltechnische Flächenkontingentierung der im Plangebiet befindlichen Flächen gemacht. Diese sind im Hinblick auf die räumliche Ausdehnung und der jeweiligen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel in die Planzeichnung des B-Planes aufgenommen worden.

Hierdurch kann hinreichend auf die im unmittelbaren Umfeld der hier geplanten Gewerbe- und Industriegebiete in der Nachbarschaft zu betriebsfremden Wohnnutzungen eingegangen werden.

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung können bei der Ermittlung der flächenbezogenen Schall-Leistungspegel auch lärm mindernde Maßnahmen, z.B. Abschirmungen der Lärmquellen, berücksichtigt werden, so dass durch die Festsetzung der flächenbezogenen Schall-Leistungspegel auch keine unzumutbare Beeinträchtigung der gewerblichen Nutzungen hervorgerufen wird.

Die schalltechnische Beurteilung erstreckt sich auch auf den verkehrlichen Anschluss der Verbindungsstraße an die Braasstraße. Die zu erwartenden Verkehrsmengen sind jedoch nicht dazu geeignet auf die benachbarten Nutzungen erheblich beeinträchtigend Einfluss zu nehmen, da es an der erforderlichen Verkehrsmenge fehlt.

#### *Hinweis: Passiver Schallschutz*

Der Schallschutznachweis für die innerhalb der GI-Gebiete ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

#### *Flächenbezogene Schalleistungspegel*

Innerhalb der Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete dürfen die im B-Plan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden. Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes Dz (berechnet z.B. gem. VDI-2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungen (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. VDI-2720 sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Entwurf Ausgabe September 1997, Gleichung (6)) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden. Der Nachweis ist nur für Immissionsorte zu erbringen, bei denen der Immissionsbeitrag einer Anlage im Sinn der TA Lärm als relevant anzusehen ist.

Zur hinreichenden Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes sind auf der Grundlage der o.g. Aussagen folgende Schalleistungspegel festgesetzt:

GE = nachts: 50 dB(A)	tags: 65 dB(A)
GI-1 = nachts: 50 dB(A)	tags: 65 dB(A)
GI-2 = nachts: 52 dB(A)	tags: 67 dB(A)
SO-1= nachts: 50 dB(A)	tags: 65 dB(A)
SO-2= nachts: 52 dB(A)	tags: 67 dB(A)

## **8 Denkmalschutz**

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang nicht durchgeführten systematischen Erhebung nicht auszuschließen.

In dem Plangebiet werden eisenzeitliche Gräberfelder vermutet. Zu erwartende Gräberfelder sind jedoch möglicherweise bereits durch die früheren Oberflächenveränderungen zerstört worden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, gemacht werden, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel.: 05722/9566-15 oder Email: [Berthold@SchaumburgerLandschaft.de](mailto:Berthold@SchaumburgerLandschaft.de)), der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rinteln sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **9 Altlasten**

Die ehemaligen Betriebsflächen der Firma Braas Dachsysteme GmbH bzw. Monier Dachsteinwerkes wurden rückgebaut und saniert. Die ordnungsgemäße Durchführung der einzelnen Maßnahmen wird durch das Gutachten „Rückbau und Sanierungsdokumentation“, IPP Ingenieurgesellschaft, Rendsburger Landstraße 196 – 198, Kiel, vom 23.4.2010, belegt. Der Landkreis Schaumburg hat dies mit Schreiben vom 17.11.2010 der IPP gegenüber bestätigt. Daraus geht hervor, dass aus formalen Gründen Teilbereiche des Grundstückes in das Verdachtsflächenkataster des Landkreises Schaumburg als "sanierte Altlast" unter Bezugnahme auf die Sanierungsdokumentation aufgenommen werden. Die Sanierung wird als abgeschlossen beurteilt.

Die entsprechenden Teilflächen werden im B-Plan Nr. 79 entsprechend gekennzeichnet.

## **10 Daten zum Plangebiet**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 69.394 m<sup>2</sup> und gliedert sich in die nachfolgend festgesetzten Nutzungen und Flächen:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 „Braasstraße/Siemensstraße“ ist in der Planzeichnung verbindlich dargestellt und erstreckt sich auf Flächen in der Gemarkung Rinteln. Diese Planzeichnung kennzeichnet daher auch den Bereich der Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 19 „Industriegebiet Süd“, Nr. 39 „Industriegebiet südlich Braasstraße“ und Nr. 67 A „Westlich Braasstraße“.

## **Flächenbilanz**

Gewerbegebiet (GE):	11.309 m <sup>2</sup>
<i>davon Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern:</i>	<i>417 m<sup>2</sup></i>
<i>davon mit Leitungsrechten zu belastende Flächen:</i>	<i>148 m<sup>2</sup></i>
Industriegebiet (GI 1):	10.879 m <sup>2</sup>
<i>davon Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern:</i>	<i>845 m<sup>2</sup></i>
Industriegebiet (GI 2):	19.193 m <sup>2</sup>
<i>davon mit Leitungsrechten zu belastende Flächen:</i>	<i>368 m<sup>2</sup></i>
Sondergebiet (SO 1):	12.856 m <sup>2</sup>
Sondergebiet (SO 2):	4.578 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche:	10.559 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)	20 m <sup>2</sup>
<hr/>	<hr/>
Gesamtfläche:	69.394 m <sup>2</sup>

## **11 Durchführung des Bebauungsplanes**

### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung wird durch den Abwasserbetrieb der Stadt Rinteln (AWB) sichergestellt. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird dabei über die vorhandene Kanalisation in der Braasstraße und Heisterbreite abgeleitet. Das hier anfallende Schmutzwasser ist durch einen vom Investor bzw. Grundstückseigentümer zu errichtenden Kanal diesen Kanälen zuzuführen. Auf Grund der topographischen Situation und der Lage der bereits bestehenden Kanäle ist davon auszugehen, dass sowohl im öffentlichen Verkehrsraum als auch auf den jeweiligen Grundstücksflächen eine Pump- bzw. Hebeanlage erforderlich ist.

### **Oberflächenentwässerung**

Die Entwässerungssituation des Plangebietes wird durch das im Bereich der Straße Am stumpfen Turm befindliche und für die Entwicklung des „Industriegebietes Süd“ ausgelegte Regenrückhaltebecken bestimmt. Darüber hinaus ist bei der Beurteilung der Entwässerung des Plangebietes das von außen über Gräben und Kanäle zufließende Regenwasser von Bedeutung, dass von Westen nach Osten das Plangebiet durchläuft und im Nordosten in die Braasstraße eingeleitet wird.

Das v.g Regenrückhaltebecken bedingt, dass an der Einleitungsstelle in der Braasstraße ein maximaler Gesamtabfluss in Höhe von 260 l/s in das Niederschlagsnetz eingeleitet werden darf. Daraus ergibt sich ein zulässiger Abfluss in Höhe von 23,6 l/s x ha bzw. 0,236 l/s x 100 m<sup>2</sup>. Für die im Plangebiet befindlichen Grundstücksflächen bedeutet dies, dass das anfallende Oberflächenwasser vor der Einleitung in den Regenwasserkanal zurückgehalten und nur gedrosselt eingeleitet werden darf, so dass die v.g. 260 l/s nicht überschritten werden. Um

dies zu gewährleisten, sind auf den Grundstücksflächen geeignete bauliche Maßnahmen zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers vorzuhalten, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung bzw. der Entwässerungsplanung berücksichtigt werden müssen.

Bei der Dimensionierung der baulichen Anlagen ist zu berücksichtigen, dass bei Betrachtung eines 10-jährigen Regenereignisses ( $n=0,1$ ) je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Rückhaltevolumen von mind. 1,65 m<sup>3</sup> erforderlich wird. Dieser Wert ist in die textliche Festsetzung des B-Planes Nr. 79 aufgenommen worden.

Zur Sicherstellung des Oberflächenwasserabflusses wird das bereits derzeit von West nach Ost das Plangebiet durchfließende Oberflächenwasser auch zukünftig in einem Regenwasserkanal aufgenommen und über die im B-Plan festgesetzten Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, planungsrechtlich gesichert. Gewässerausbaumaßnahmen oder Teilverrohrungen des das Plangebiet querenden oberirdischen Gewässers III. Ordnung, vor allem im Hinblick auf die Querung des Gewässers im Zuge der innerörtlichen Erschließungsstraße, bedürfen einer vorherigen wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde. Eine tatsächliche Sicherung dieser Leitung als auch des östlich anschließenden und bis zur Braasstraße führenden Regenwasserkanals erfolgt über eine entsprechende Baulast. Für die Ableitung des Niederschlagswassers in das oberirdische Gewässer bzw. bei Versickerung in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

In der Planstraße wird ein ausreichend dimensionierter und als Stauraum ausgebildeter Regenwasserkanal verlegt, der über Drosselleitungen ebenfalls an den zur Braasstraße führenden Regenwasserkanal in östlicher Richtung und über die Braasstraße im nördlichen Planbereich angebunden wird.

Auf Grund der topographischen Situation des Geländes (ohne Gefälle) und der Höhenlage der angrenzenden Regenwasserkanalisation steht bei dem im Straßenraum zu verlegenden Regenwasserkanal nur ein sehr geringes Gefälle zur Ableitung des Oberflächenwassers zur Verfügung. Dies bewirkt, dass ein wirksames Gefälle nur über eine maßvolle Anhebung des in der Planstraße geplanten Regenwasserkanales möglich ist. Dies bewirkt ferner, dass das auf den Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser nur durch entsprechend geeignete bauliche Anlagen zur Rückhaltung gedrosselt abgeleitet werden kann, da ein Freigefälleanschluss der Grundstücksentwässerung an den Regenwasserkanal nach vorheriger Rückhaltung (siehe oben) mit großer Wahrscheinlichkeit nicht möglich sein wird.

Daher ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung der Grundstücksentwässerung im Zusammenhang mit der Ausarbeitung einer geeigneten baulichen Maßnahme, auf die Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens zu achten. Dies beinhaltet auch, dass z.B. bei Zisternen oder ähnlichen geschlossenen Bauwerken ein entsprechender Rückhaltepuffer mit Pumpe berücksichtigt werden sollte. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser auch als Brauchwasser oder Löschwasserreserve zu nutzen.

### **Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung des Änderungsbereiches erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungen und wird durch die Stadtwerke Rinteln sichergestellt.

### **Löschwasserversorgung**

Der erforderliche Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der zukünftigen Nutzung 3.200 l/min für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Durch die an das Plangebiet angrenzenden Trinkwasserleitungen kann eine ausreichende Löschwasserversorgung gem.

DGWV- Arbeitsblatt W-405 mit einer Entnahmeleistung von mind. 96 m<sup>3</sup>/h sichergestellt werden.

Der geforderte Nachweis über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung sowie der Löschwasserplan (M 1:5.000 mit Angabe der jeweiligen Löschwassermenge) wird der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises Schaumburg zusammen mit den sonstigen Planunterlagen im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zugestellt und mit dieser rechtzeitig vor Baubeginn abgestimmt.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung ist durch den Landkreis Schaumburg sichergestellt.

### **Energieversorgung (Elektrizität und Gas)**

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität wird durch die Stadtwerke Rinteln sichergestellt. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung ist auf vorhandene Leitungen zu achten.

Im Nahbereich der geplanten Verbindungsstraße ist der Standort für eine Trafo-Station gekennzeichnet. Die konkreten Flächenanforderungen werden im Rahmen der Durchführung des B-Planes berücksichtigt und entsprechend parzelliert.

### **Kommunikation**

Das Plangebiet ist an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Planbereich befinden sich ferner Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, nicht zu überbauen und vorhandene Überdeckungen nicht zu verringern. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt das Unternehmen mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Die Regelverlegetiefe beträgt 60 cm, unter Fahrbahnen 90 cm. Detaillierte Bestandspläne können direkt bei der Planauskunft angefordert werden.

### **Kosten**

Der Stadt Rinteln entstehen durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes Nr. 79 „Braasstraße/Siemensstraße“ folgende Kosten im Sinne des § 127 BauGB:

Grunderwerb	99.162,00 €
Straßenbau	845.600,66 €
<hr/>	
Summe	944.762,66 €
zzgl. MwSt 19,0 %	179.504,91 €
<hr/>	
Gesamtsumme	1.124.267,57 €

### **Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Die Bauleitplanung erfolgt in enger Abstimmung mit den Grundstückseigentümern und der Stadt Rinteln.

### **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich nicht mehr innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Rintelner Wiesen“. Eine entsprechende Aufhebung des Wasserschutzgebietes wurde vom Kreistag des Landkreises Schaumburg beschlossen. Der Kreistag hat bereits die Aufhebung beschlossen.