

# SATZUNG

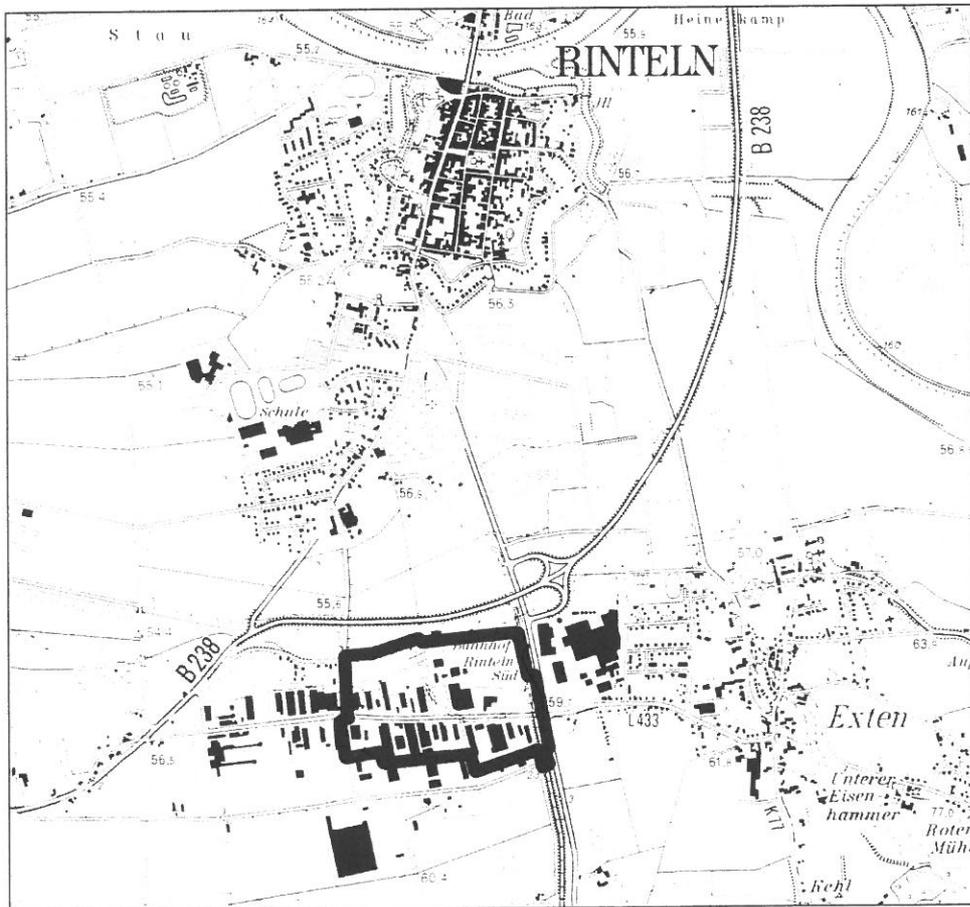
## ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 „HEISTERBREITE“

STADT RINTELN

ST. RINTELN



LANDKREIS SCHAUMBURG



Copyright: Niedersächsisches Landesverwaltungsamt - Landesvermessung - 1995, TK 1 : 25.000, verkleinert

ABSCHRIFT

## § 6

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Schaumburg in Kraft.

### **PRÄAMBEL**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 4 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Rinteln diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Heisterbreite“, bestehend aus den vorstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Rinteln, den 30.03.2005

gez. Buchholz

.....

Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Dipl.-Geogr.  
Askan Lauterbach  
Stadtplaner und Beratender Ingenieur

Planungsbüro Lauterbach  
Hastenbecker Weg 2  
31785 Hameln

Tel. 05151 / 40 20 14  
Fax 05151 / 40 20 10

Hameln, den 29.03.2005

gez. Lauterbach

.....

(Lauterbach)

- 
2. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 16.09.2004 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Heisterbreite“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21./22.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Rinteln, den 30.03.2005

gez. Buchholz

.....

Bürgermeister

3. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 16.09.2004 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21./22.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 und die Begründung haben vom 05.10.2004 bis 05.11.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rinteln, den 30.03.2005

gez. Buchholz

.....  
Bürgermeister

---

4. Der Rat der Stadt Rinteln hat diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.03.2005 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Rinteln, den 30.03.2005

gez. Buchholz

.....  
Bürgermeister

---

5. Diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 ist gem. § 10 (3) BauGB am 01.04.2005 im Amtsblatt für den Landkreis Schaumburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01.04.2005 rechtsverbindlich geworden.

Rinteln, den 04.04.2005

gez. Buchholz

.....  
Bürgermeister

---

6. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Rinteln, den .....

.....

Bürgermeister

---

7. Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rinteln, den .....

.....

Bürgermeister

---

## Begründung

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 „Heisterbreite“ in der Ursprungsfassung war die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (in Kraft getreten am 01.01.1969) anzuwenden. Hiernach waren in den festgesetzten Gewerbegebieten unter anderem auch Einkaufszentren und Verbrauchermärkte zulässig, soweit sie nicht nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen.

Mit der 2. Änderung des B-Planes war der rechtskräftige Plan auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 umgestellt worden. Damit sind in den Industrie- bzw. Gewerbegebieten großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht mehr zulässig, da diese gemäß BauNVO 1990 außer in Kerngebieten nur noch in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Aus städtebaulichen Gründen wurden außerdem Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Hierdurch sollten negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen im Kernbereich der Stadt ausgeschlossen werden.

Mit der vorliegenden 4. Änderung des B-Planes Nr. 20 bezweckt die Stadt Rinteln weiterhin, eine Schwächung der innerstädtischen Versorgungsfunktionen durch unkontrollierte Entwicklungen großflächiger Einzelhandelsstandorte zu vermeiden. Allerdings wird der im Zuge der 2. Änderung vollzogene generelle Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente im B-Plangebiet zurückgenommen. Diese Rücknahme erfolgt unter besonderer Berücksichtigung der Interessenlage der ansässigen Betriebe bzw. Grundeigentümer, um vielfältige Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke offen zu halten.

Aufgrund der Umstellung der Baunutzungsverordnung auf die Fassung vom 23.01.1990 ist für den Bebauungsplan Nr. 20 auch die geänderte Vorschrift zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 BauNVO anzuwenden. Hiernach sind bei der Ermittlung der Grundfläche auch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
  - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mitzurechnen.

Nach der ursprünglich anzuwendenden BauNVO von 1968 wurden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im

Bauwisch oder in den Abstandsflächen zulässig waren, nicht angerechnet. Um auf den Gewerbegrundstücken weiterhin eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit zu gewährleisten, ist die mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf eine Grundflächenzahl von maximal 0,9 erhöht worden.

Verfahrensablauf:

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 05.10.2004 bis 05.11.2004 gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegen. Die im Zuge des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Anregungen und deren Behandlung im Abwägungsprozess gehen aus der Anlage 2 hervor.

Der Rat der Stadt Rinteln hat diese Begründung in seiner Sitzung am 17.03.2005 gebilligt.

Rinteln, den 30.03.2005

Siegel

gez. Buchholz

.....  
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 „Heisterbreite“ - 4. Änderung –
- Anlage 2: Eingegangene Anregungen und Abwägungsvorgang

**Anlage 1:** Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 20 „Heisterbreite“ - 4. Änderung -, ST. Rinteln



**Anlage 2: Eingegangene Anregungen und Abwägungsvorgang**

# STADT RINTELN

Der Bürgermeister

Planbezeichnung: Bebauungsplan Nr. 20 „Heisterbreite“, - 4. Änderung -, ST Rinteln

## Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB

### 1. Stellungnahme Nr. 1

Landkreis Schaumburg  
Stellungnahme vom 03.11.2004

### 2. Gegenstand der Stellungnahme

#### 2.1 Amt für Naturschutz

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

#### 2.2 Amt für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft

Zu der Änderung sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass auf dem Flurstück 48/9 der Flur 19 von einem Rintelner Holzhandel eine Betriebstankstelle betrieben wird. Diese Fläche ist als Altlastenverdachtsfläche registriert.

#### 2.3 Amt für Wirtschaftsförderung und Regionalplanung

Mit der Rücknahme des Einzelhandelsausschlusses sollen nun – im Gegensatz zu der damaligen, aus raumordnerischer Sicht ausdrücklich geteilten, städtebaulichen Begründung – bewusst den ansässigen Betrieben bzw. Grundeigentümern die Möglichkeit zur Nutzung der Grundstücke für Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten geschaffen werden. Ich gebe hierzu nochmals nachdrücklich zu bedenken, dass erfahrungsgemäß von der sich in der Regel vollziehenden sukzessiven Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unterhalb des Schwellenwertes für die Großflächigkeit eines Vorhabens von ca. 700 qm Verkaufsfläche die gleichen Auswirkungen ausgehen, wie von einer eindeutig als Einkaufszentrum konzipierten Anlage im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO 1990. Es entstünde mit den vorgesehenen Bebauungsplanänderungen die planungsrechtliche Situation, dass die Stadt zwar zukünftige Ansiedlungen und Umstrukturierungen im großflächigen Einzelhandel am städtebaulich nicht integrierten Standort „Industriegebiet Süd – Heisterbreite“ durch die gemäß BauNVO 1990 erforderliche Festsetzung von Sondergebieten regeln könnte, zugleich aber über keine ausreichenden Steuerungsmöglichkeiten für den kleinflächigen Einzelhandel mehr verfügen würde. Künftige Beeinträchtigungen der innerstädtischen Versorgungsfunktionen des Mittelzentrums Rinteln könnten nicht mehr sicher ausgeschlossen werden. Die Aufhebung des Einzelhandelsausschlusses kann nach Auffassung der Industrie- und Handelskammer (IHK) Hannover der Innenstadtentwicklung Rintelns erheblich Schaden zufügen.

Ich empfehle, an der Festlegung der für die Stadt Rinteln maßgeblichen zentrenrelevanten Sortimente – evtl. angepasst auf der Grundlage einer aktualisierten Einzelhandelsuntersuchung – festzuhalten und den Ausschluss von Einzelhandel in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne (GI Süd und Heisterbreite) weiterhin durch textliche Festsetzungen auf diese Sortimente zu beschränken. Die Standortattraktivität für Einzelhandel in den in Rede stehenden Bereichen wird durch die geplante Ansiedlung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im angrenzenden Bereich zusätzlich erhöht.

#### 2.4 Bauordnungsamt

Im Zusammenhang mit der geplanten Überschreitung der Obergrenze der zulässigen GRZ wird auf § 17 Abs. 2 BauNVO 1990 hingewiesen.

3. Beurteilung durch die Verwaltung

3.1 Keine Anregung

3.2 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ergibt sich hieraus kein weiterer Handlungsbedarf.

3.3 Zielsetzung der vorliegenden Planänderung ist es, den ansässigen Betrieben bzw. Grundeigentümern durch die Zurücknahme des Ausschlusses zentrenrelevanter Sortimente vielfältige (nicht jedoch jegliche) Nutzungsmöglichkeiten offen zu halten. Insofern wird die mit der 2. B-Plan-Änderung eingeführte Sortimentsbeschränkung bewusst aufgehoben. Eine flexible Handhabung (Schutz der innerstädtischen Versorgungsbereiche) erfolgt zukünftig über die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO 1990. Unter Beibehaltung der genannten Zielsetzung kann den Anregungen nicht gefolgt werden.

3.4 In § 17 (2) BauNVO werden die notwendigen Voraussetzungen für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche – wie im vorliegenden B-Plan vorgesehen – aufgeführt. Diese Voraussetzungen sind aus hiesiger Sicht erfüllt. Insofern entsteht aus dem Hinweis kein weiterer Handlungsbedarf.

4. <u>Empfehlungen</u> Vorschlag der Verwaltung	Der Stellungnahme wird	
	gefolgt	nicht gefolgt
Beschlussvorschlag des Ausschusses für Bau und Stadtentwicklung	X (2.1,2.2 u. 2.4)	X (2.3)
Beschlussvorschlag des Verwaltungsausschusses	X	X
5. <u>Ratsbeschluss</u>	X	X

# STADT RINTELN

Der Bürgermeister

Planbezeichnung: Bebauungsplan Nr. 20 „Heisterbreite“, - 4. Änderung -, ST Rinteln

Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB													
<p>1. <u>Stellungnahme Nr. 2</u> Stadt Porta Westfalica Stellungnahme vom 11.10.2004</p>													
<p>2. <u>Gegenstand der Stellungnahme</u> Nach telefonischer Abstimmung ist es nicht Ziel der Stadt Rinteln, eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben zu ermöglichen. Sobald sich eine Anhäufung von Einzelhandelsbetrieben ergeben sollte, die insgesamt die maßgebliche Größenordnung von 1.200 m<sup>2</sup> Bruttogeschosfläche überschreiten würde, würde ein erneutes Bauleitplanverfahren mit dem Ziel, ein Sondergebiet festzusetzen in Gang gesetzt werden. Dieses entspricht auch der Vorstellung des Landkreises Schaumburg. Unter der genannten Voraussetzung hat die Stadt Porta Westfalica keine Bedenken vorzubringen. Eine gezielte Beschränkung bestimmter Einzelhandelseinrichtungen wird jedoch als sinnvoll erachtet, da eine ungewünschte Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben sich unter Umständen negativ auf die Versorgung des Stadtteils Eisbergen der Stadt Porta Westfalica auswirken könnte.</p>													
<p>3. <u>Beurteilung durch die Verwaltung</u> Die Klarstellung wird zur Kenntnis genommen. Da in der genannten Art und Weise verfahren werden soll, besteht im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf.</p>													
<p>4. <u>Empfehlungen</u> Vorschlag der Verwaltung  Beschlussvorschlag des Ausschusses für Bau und Stadtentwicklung  Beschlussvorschlag des Verwaltungsausschusses</p>	<table border="0"> <tr> <td colspan="2">Der Stellungnahme wird</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">gefolgt</td> <td style="text-align: center;">nicht gefolgt</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> </table>	Der Stellungnahme wird		gefolgt	nicht gefolgt	X			X		X		X
Der Stellungnahme wird													
gefolgt	nicht gefolgt												
X													
	X												
	X												
	X												
<p>5. <u>Ratsbeschluss</u></p>	<table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> </table>	X											
X													

# STADT RINTELN

Der Bürgermeister

Planbezeichnung: Bebauungsplan Nr. 20 „Heisterbreite“, - 4. Änderung -, ST Rinteln

Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB											
<p>1. <u>Stellungnahme Nr. 4</u> Industrie- und Handelskammer Hannover Stellungnahme vom 05.10.2004</p>											
<p>2. <u>Gegenstand der Stellungnahme</u> Von der beabsichtigten Aufhebung des Einzelhandelsausschlusses wird dringend abgeraten. Die Änderung wirkt wie die Aufforderung zur Ansiedlung von Einzelhandel oder zur Umnutzung in Einzelhandel und kann der Innenstadt schweren Schaden zufügen. Das Interesse an einer städtebaulich geordneten Einzelhandelsentwicklung und insbesondere am Schutz der Funktionsfähigkeit des innerstädtischen Einzelhandels sollte weiter Vorrang genießen gegenüber einzelbetrieblichen Interessen an der „vielfältigen Nutzungsmöglichkeit“ von Grundstücken (für den Einzelhandel) an städtebaulich nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet. Die Grundsätze einer geordneten Stadtentwicklung ließen es unseres Erachtens dagegen zu, den Ausschluss des Einzelhandels im Plangebiet allein auf den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Angeboten zu beschränken. Das würde erfordern, im Bebauungsplan den Katalog der ausgeschlossenen oder der zulässigen Branchen (positiv/negativ – Katalog) aufzuführen, um dem Bestimmtheitsgebot zu entsprechen. Diesem Vorschlag folgte die 2. Änderung des Bebauungsplanes 20 vom September 2002 die wir ausdrücklich begrüßt haben, die jetzt allerdings wieder aufgehoben werden soll.</p>											
<p>3. <u>Beurteilung durch die Verwaltung</u> Zielsetzung der vorliegenden Planänderung ist es, den ansässigen Betrieben bzw. Grundeigentümern durch die Zurücknahme des Ausschlusses zentrenrelevanter Sortimente vielfältige (nicht jedoch jegliche) Nutzungsmöglichkeiten offen zu halten. Insofern wird die mit der 2. B-Plan-Änderung eingeführte Sortimentsbeschränkung bewusst aufgehoben. Insofern wird die mit der 2. B-Plan-Änderung eingeführte Sortimentsbeschränkung bewusst aufgehoben. Eine flexible Handhabung (Schutz der innerstädtischen Versorgungsbereiche) erfolgt zukünftig über die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO 1990. Unter Beibehaltung der genannten Zielsetzung kann den Anregungen nicht gefolgt werden.</p>											
<p>4. <u>Empfehlungen</u> Vorschlag der Verwaltung</p> <p>Beschlussvorschlag des Ausschusses für Bau und Stadtentwicklung</p> <p>Beschlussvorschlag des Verwaltungsausschusses</p>	<table border="0"> <thead> <tr> <th colspan="2">Der Stellungnahme wird</th> </tr> <tr> <th>gefolgt</th> <th>nicht gefolgt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> </tbody> </table>	Der Stellungnahme wird		gefolgt	nicht gefolgt		X		X		X
Der Stellungnahme wird											
gefolgt	nicht gefolgt										
	X										
	X										
	X										
<p>5. <u>Ratsbeschluss</u></p>	<table border="0"> <tbody> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> </tbody> </table>		X								
	X										

# STADT RINTELN

Der Bürgermeister

Planbezeichnung: Bebauungsplan Nr. 20 „Heisterbreite“, - 4. Änderung -, ST Rinteln

Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB	
1. <u>Stellungnahme Nr. 5</u> E.ON Westfalen Weser AG, Hameln Stellungnahme vom 20.10.2004	
2. <u>Gegenstand der Stellungnahme</u> Die E.ON AG weist auf die im Plangebiet befindlichen betriebseigenen Leitungen, eventuelle Kostentragungspflichten und einschlägige technische Schutzbestimmungen hin.	
3. <u>Beurteilung durch die Verwaltung</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind für die vorliegende Planänderung jedoch nicht relevant. Ein Beschluss ist nicht notwendig.	
4. <u>Empfehlungen</u> Vorschlag der Verwaltung  Beschlussvorschlag des Ausschusses für Bau und Stadtentwicklung  Beschlussvorschlag des Verwaltungsausschusses	Der Stellungnahme wird gefolgt                      nicht gefolgt
5. <u>Ratsbeschluss</u>	