



Stadt Rinteln

Bebauungsplan Nr. 84

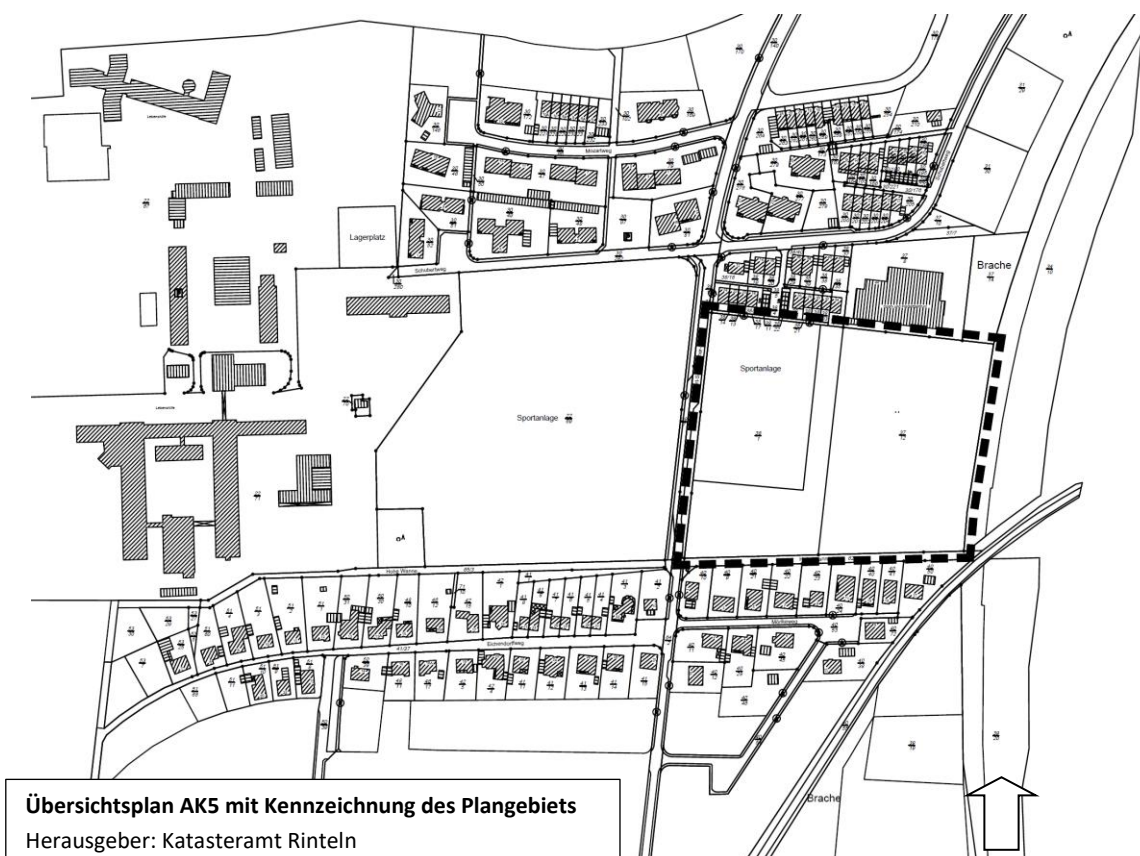
„Kurt-Schumacher-Straße (Ost)“

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 NBauO

OT Rinteln

Begründung und Umweltbericht

V O R E N T W U R F 0 9 – 2 0 2 1



Übersichtsplan AK5 mit Kennzeichnung des Plangebiets

Herausgeber: Katasteramt Rinteln



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER

DIPL.-ING. ARCHITEKT

STADTPLANER

FALKENWEG 16

31840 HESSISCH OLDENDORF

FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66

peter.flaspoebler@t-online.de

www.peter-flaspoebler.de

Bauleitplanung der



STADT RINTELN

Postfach 1460
31724 Rinteln

Auftraggeber:

Müller

Sand- und Kiesgruben GmbH & Co. KG

Fuchshöhe 29
32457 Porta Westfalica

Planverfasser:



**PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER**

PETER FLASPÖHLER

DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoehler@t-online.de
www.peter-flaspoehler.de

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Peter Flaspöhler (Stadtplaner & Architekt)
Dipl. Ing. Barbara Wiebusch (Landschaftsplanerin)

| | Seite |
|-----------|---|
| 1 | Rechtsgrundlagen |
| 2 | Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans |
| 3 | Geltungsbereich |
| 4 | Planerische Vorgaben |
| 4.1 | Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Schaumburg (RROP) |
| 4.2 | Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln (FNP) |
| 5 | Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets |
| 6 | Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung |
| 7 | Verbindliche Festsetzungen |
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung |
| 7.2 | Maß der baulichen Nutzung |
| 7.3 | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche |
| 7.4 | Verkehrsflächen |
| 7.5 | Öffentliche Grünflächen |
| 7.6 | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft |
| 7.7 | Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung und sonstige Regelungen zum energetischen Gebäudestandard |
| 7.8 | Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen |
| 7.9 | Externe Ausgleichsfläche |
| 8 | Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 NBauO |
| 8.1 | Anzahl der notwendigen Einstellplätze |
| 8.2 | Dächer |
| 8.3 | Fassaden |
| 8.4 | Gestaltung der Grundstücksfreiflächen |
| 8.5 | Einfriedungen |
| 8.6 | Ordnungswidrigkeiten |
| 9 | Städtebauliche Werte |
| 10 | Erschließung, sonstige planbedingte Auswirkungen und Hinweise |
| 10.1 | Verkehrliche Erschließung und ÖPNV |
| 10.2 | Ver- und Entsorgung |
| 10.3 | Archäologische Hinweise |
| 10.4 | Hinweise zum Artenschutz |
| 10.5 | Hinweise zum Bodenschutz und Baugrund |
| 10.6 | Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel |
| 10.7 | Erkundungspflicht |
| 10.8 | Pflege- und Entwicklungsplan und Ökologische Baubegleitung |
| 11 | Kosten |
| 12 | Umweltbericht liegt noch nicht vor |
| 13 | Abwägung erfolgt nach Durchführung der Beteiligung gem. §§ 3 und 4 BauGB |
| 14 | Beschluss |
| | Anlage: Schalltechnische Untersuchung (Entwurf) |

A Begründung gem. § 2a Nr. 1 BauGB

1. Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften sind die folgenden Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353)
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 1 S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. 1 S. 1802),
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. 1 S. 1802),
- **Planzeichenverordnung (PlanzVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. 1 S. 1802).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328),
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465),
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408),
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds.GVBl Nr. 5, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244),
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244).

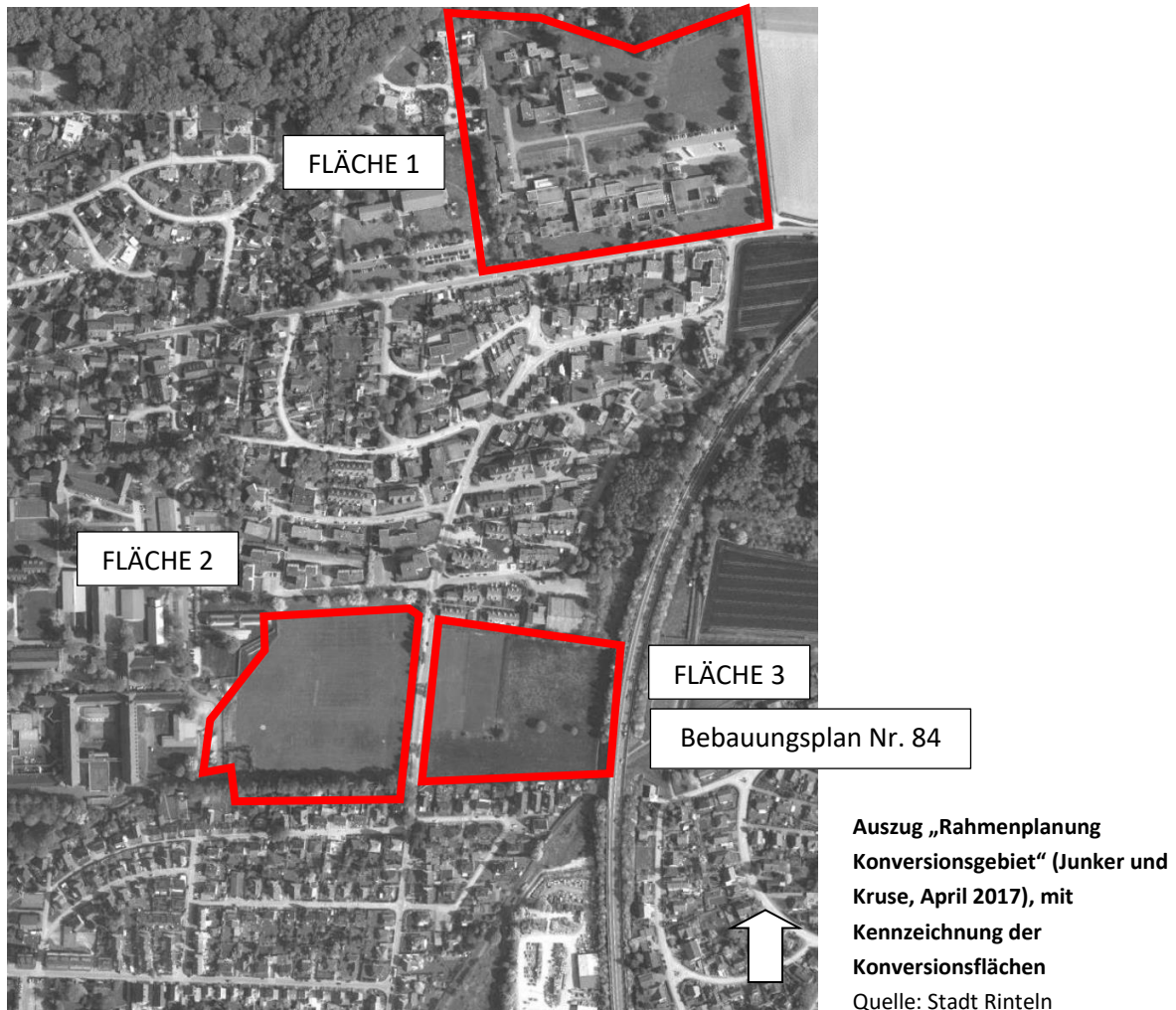
2. Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans

Das Areal der ehemaligen *Prince-Rupert-School* umfasst drei Teilbereiche mit insgesamt knapp 13 ha Fläche. Nach Abzug des britischen Militärs wurde im Auftrag der Stadt Rinteln und Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) durch das Büro Junker und Kruse eine „Rahmenplanung Konversionsgebiet“ erstellt, die für die drei Flächen städtebauliche Entwicklungsszenarien als Wohngebiete darstellt. Die Flächen wurden daraufhin von der BIMA vermarktet. Die Flächen 1 und 3

wurden durch einen privaten Investor erworben. Die Fläche 2 befindet sich im Eigentum der Stadt Rinteln.

Gemäß der politischen Beschlusslage sollen alle drei Flächen zur Errichtung von Wohnungen genutzt werden. Für die Fläche 2, welche westlich an die *Kurt-Schumacher-Straße* angrenzt wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 83 aufgestellt. Der Rat der Stadt Rinteln hat nunmehr in seiner Sitzung am 24.06.2021 den Aufstellungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 84 „Kurt-Schumacher-Straße (Ost)“ gefasst.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 „Kurt-Schumacher-Straße (Ost)“ mit örtlichen Bauvorschriften ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebiets mit einem Wohnraumangebot im Geschosswohnungsbau sowie einer Einrichtung eines sozialen Trägers für betreutes Wohnen mit tagesstrukturierenden Maßnahmen, um der Nachfrage nach entsprechenden Wohnungen gerecht zu werden. Der Bebauungsplan wird dementsprechend hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein *allgemeines Wohngebiet* gem. § 4 BauNVO und ein *Sondergebiet* gem. § 11 BauNVO festsetzen.



Diese Bauleitplanung betrifft eine ehemals militärische Liegenschaft, die bisher als Sportplatz und Sportgelände genutzt wurde. Die Fläche liegt innerhalb des Siedlungsbereichs der Nordstadt von Rinteln und ist aufgrund der Zentralität und der Umgebungsstruktur sehr gut zur Siedlungsentwicklung geeignet. Vor diesem Hintergrund ist es Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung, die

planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Integration und städtebaulichen Einbindung der Konversionsfläche in das Stadtgefüge zu schaffen.

Dieser Bebauungsplan soll die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet leiten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Der Plan wird mit örtlichen Bauvorschriften, Umweltprüfung und Umweltbericht nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) aufgestellt.

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen und der Umweltbericht liegen zu diesem Verfahrenstand noch nicht vor.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84 „Kurt-Schumacher-Straße (Ost)“ mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung grenzt im Westen an die *Kurt-Schumacher-Straße*. Im Norden grenzt das Plangebiet an die rückwärtig der Hausgrundstücke *Kurt-Schumacher-Straße 18 bis 24* verlaufende Wegeparzellen 38/17 und 38/21, sowie das Grundstück *Schubertweg 44* (Sport- und Freizeitzentrum). Im Osten schließt die Parzelle der *Bundesstraße 238* an. Der Fuß- und Radweg *Hohe Wanne* grenzt im Süden an das Plangebiet.

Das Plangebiet hat eine Fläche von rund 2,9 ha. Der Geltungsbereich ist nachfolgend abgebildet und mit einer gestrichelten Linie umgrenzt. Er wurde so gewählt, um durch verbindliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung für bisher militärischen Zwecken dienende Grundstücksflächen im Zuge der Konversion zu ermöglichen.



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84 „Kurt-Schumacher-Straße (Ost)“
Kartengrundlage ALK

4. Planerische Vorgaben

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Schaumburg (RROP)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Festlegungen der Raumordnung und Regionalplanung sind im Wesentlichen im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) stellt die planerische Konzeption für die Entwicklung der Region dar, in diesem Falle für den Landkreis Schaumburg. Die Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) werden im RROP auf die regionale Ebene übertragen.

Das RROP für den Landkreis Schaumburg ist seit dem Jahre 2003 gültig und muss neu aufgestellt werden. Der Kreistag des Landkreises Schaumburg hat am 28.11.2014 die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms beschlossen. Dadurch behält das RROP 2003 gemäß dem Niedersächsischen Gesetz über Raumordnung und Landesplanung seine Gültigkeit bis zum 02.01.2025. Das RROP des Landkreises Schaumburg ist im Internet auf der Homepage des Landkreises unter <http://schaumburg.de> einsehbar und kann dort auch im PDF-Format heruntergeladen werden.

Die zeichnerischen Darstellungen des RROP weisen die Stadt Rinteln als *Mittelzentrum* aus. *Mittelzentren dienen der Bereitstellung zentraler Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs.* Daneben ist die Stadt Rinteln im RROP als *Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten* sowie als *Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr* festgelegt.

Das RROP unterstreicht die Bedeutung Rintelns als Wohnstandort. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes durch den Bebauungsplan steht damit im Einklang mit den Aussagen des RROP.

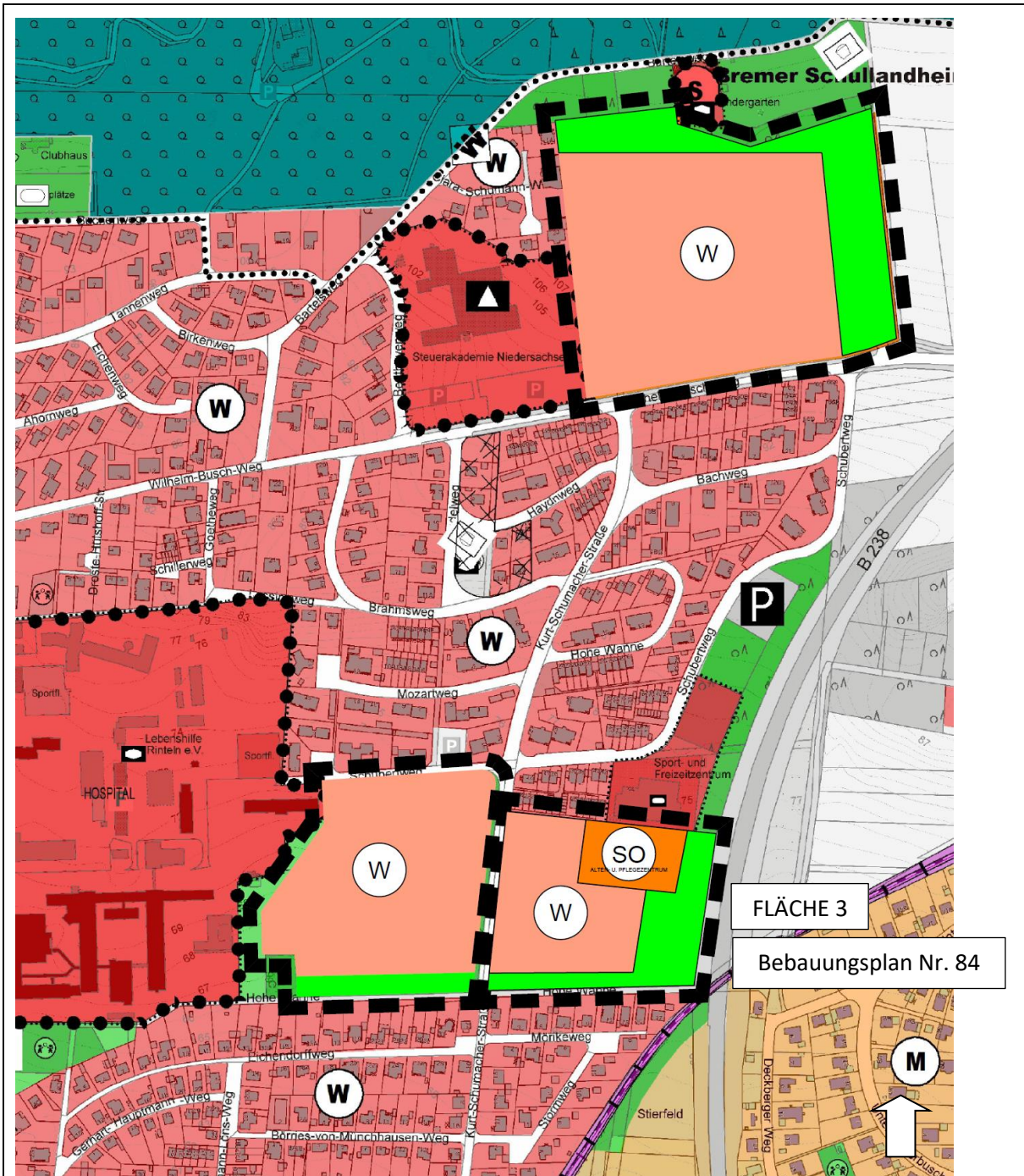
4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist der vorbereitende Bauleitplan. Im FNP werden die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Rinteln flächenbezogen dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln.

Der genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rinteln stellt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans derzeit *Grünflächen* dar und wird im Parallelverfahren geändert. Zukünftig wird der FNP für das Plangebiet *Wohnbauflächen, Sondergebiet* und im südlichen sowie östlichen Bereich *Grünflächen* darstellen. Die Festsetzungen des verbindlichen Bauleitplans werden somit aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Diese 32. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst neben dem Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplans auch die übrigen Konversionsflächen der ehemaligen *Prince-Ruppert-School* (Flächen 1, 2 und 3). Die zeichnerische Darstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rinteln ist nachfolgend abgebildet.



Planzeichenerklärung



Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)



Sondergebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO)



Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)



Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

**32. Änderung des Flächennutzungsplans
der Stadt Rinteln**

Unmaßstäbliche Darstellung
Kartengrundlage AK5

4.3 Schalltechnische Untersuchung

Das Plangebiet ist von Verkehrsgeräuschen der östlich angrenzenden *Bundesstraße 238* und der westlich angrenzenden *Kurt-Schumacher-Straße* betroffen. Durch die Gesellschaft für Technische Akustik, Hannover ist deshalb mit Datum vom 14.12.2020 eine Schalltechnische Untersuchung zu den auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschen erarbeitet worden, die im Entwurf vorliegt und dieser Planbegründung anliegt.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die Rasterlärmkarten zeigen, dass am Tag und in der Nacht der jeweils maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 für ein *allgemeines Wohngebiet* im gesamten Plangebiet überschritten wird. Somit ergeben sich im gesamten Plangebiet Anforderungen an den baulichen Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärm gemäß DIN 4109. Zudem ist für Schlafräume ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Hingegen kann das Erfordernis, im Nahbereich der *Kurt-Schumacher-Straße* Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen festzusetzen abgewogen werden.

Die vorliegende Planung zum DRK-Wohnheim erweist sich als konfliktfrei in Hinblick auf die Anordnung von Außenwohnbereichen und die Schwelle der Gesundheitsgefahr. Die mit der Geschosshöhe zunehmende Verlärmung im Osten des Plangebiets kann durch eine entsprechende Festsetzung von Baugrenzen und zulässigen Geschosshöhen gelöst werden.

Ein Vorschlag für eine textliche Festsetzung, in Verbindung mit einer Karte der maßgeblichen Außengeräuschpegel, ist im Gutachten formuliert.

Auf der Grundlage der gutachterlichen Berechnungen und Vorschläge setzt der Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen fest.

5. **Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich in der Nordstadt von Rinteln, östlich der *Kurt-Schumacher-Straße*. Es handelt sich um ein Grundstück, das als Bestandteil der ehemaligen Prince-Rupert-School durch die britischen Militärangehörigen als Sportfläche und Trainingsgelände genutzt wurde. Mit dem Abzug des britischen Militärs im Jahr 2014 wurde die Prince-Rupert-School und damit auch die Nutzung dieses Geländes endgültig aufgegeben. Seitdem ist das eingezäunte Gelände ungenutzt.

Im östlichen Teil des Plangebiets besteht ein befestigter Sportplatz (Hartplatz), der relativ waagrecht angelegt wurde und deshalb zu drei Seiten abgebösch ist. Die südlich und östlich daran anschließenden ehemaligen Intensivrasenflächen haben sich inzwischen als Extensivwiesen entwickelt. Auf dem Gelände bestehen einige Gehölze.

Das Plangebiet liegt in keinen Schutzgebieten nach §§ 23 bis 27 BNatSchG, es befinden sich dort auch keine gesetzlich geschützten Biotope, Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile (§§ 28 bis 30 BNatSchG). Denkmalgeschützte bauliche Anlagen befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet oder der näheren Umgebung.

Topografisch weist das Plangebiet, bis auf den befestigten Sportplatz, ein leichtes Gefälle von Norden nach Süden auf.

Im Norden schließt an das Plangebiet Wohnbebauung mit zwei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen sowie eine privat betriebene Sport- und Freizeiteinrichtung an. Das Angebot dieser Sport- und Freizeiteinrichtung umfasst u. a. Kegeln, Bowling, Indoorfußball, Billard und Dart. Die Aktivitäten werden innerhalb des Gebäudes durchgeführt, die verkehrliche Erschließung dieser Einrichtung erfolgt über die Straße *Schubertweg*, somit ist eine Belastung des Plangebiets durch Sport- und Freizeitgeräuschimmissionen nicht zu erwarten.

Die westlich an das Plangebiet angrenzende *Kurt-Schumacher-Straße* fungiert als eine der Haupteerschließungsstraßen innerhalb der Nordstadt und ist in Höhe des Plangebiets entsprechend mit beidseitigen Fuß-/Radwegen und Parkstreifen ausgebaut. Allerdings ist gemäß „Rahmenplan“ eine verbesserte Anbindung des Stadtteils am Knoten mit der Straße *Galgenfeld* bzw. eine Verbreiterung des Südbereichs der *Kurt-Schumacher-Straße* mit Blick auf die Belange des Fuß- und Radverkehrs anzustreben.

Westlich der *Kurt-Schumacher-Straße* befinden sich weitere Flächen, die ebenfalls durch das britische Militär als Sportflächen genutzt wurden und derzeit im Zuge der Konversion als Baugebiet entwickelt werden.

Südlich führt der Fuß- und Radweg *Hohe Wanne* am Plangebiet vorbei. Jenseits dieses Wegs besteht weitgehend Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

Das Plangebiet im Osten grenzt im Bereich der sogenannten „Freien Strecke“ an die Bundesstraße 238, die hier in Dammlage verläuft. Nach den straßenrechtlichen Vorschriften des § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) dürfen Hochbauten jeder Art an der „Freien Strecke“ von übergeordneten Straßen erst in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet werden. Von dieser Straße wirken erhebliche Verkehrsgeräusche auf das Plangebiet ein, aufgrund dessen hält die geplante Bebauung einen deutlich größeren Abstand zur Fahrbahnkante der Bundesstraße ein.

Schützenswerte Biotope sind im Änderungsbereich und in dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

Denkmalgeschützte Bebauung besteht in der näheren Umgebung nicht

6. Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung

Vorgesehen ist die Entwicklung eines Gebiets das vorwiegend dem Wohnen dient. In dieser neuen Siedlung soll überwiegend Geschosswohnungsbau entstehen, außerdem ist die Ansiedlung einer sozialen Einrichtung geplant, die unterstützte Wohnformen, wie das betreute Wohnen, anbietet. Darüber hinaus soll die Möglichkeit bestehen, das Wohnen ergänzende Nutzungen anzusiedeln.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept basiert grundsätzlich auf der „Rahmenplanung Konversionsgebiet“ aus dem Jahre 2017¹. Aufgrund der Ausführungen des „Wohnraumversorgungskonzepts für die Stadt Rinteln“ aus dem Jahre 2020² und den Ergebnissen der

¹ Rahmenplanung Konversionsgebiet, Junker und Kruse, 2017

² Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Rinteln, ALP 2020

Diskussion in den politischen Gremien der Stadt Rinteln, soll im Plangebiet allerdings Geschosswohnungsbau bzw. Wohnungsbau realisiert werden, anstatt der im Rahmenplan vorgesehenen Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Das Plangebiet ist auch aufgrund der Nähe zum stadtzentralen Bereich für den Geschosswohnungsbau prädestiniert. Diese städtebauliche Struktur korrespondiert auch mit der verdichteten Bauweise der Umgebungsbebauung.

Die bauliche Entwicklung ist im westlichen Bereich des Geländes vorgesehen. Der östliche Teil soll als für die Allgemeinheit nutzbare öffentliche Grünfläche gestaltet werden.

Im Süden ist angrenzend an die *Hohe Wanne* die Erhaltung bzw. Ausbildung einer Grünachse als Teil eines innerörtlichen „Grünen Bandes“ vorgesehen. Hier soll auch das erforderliche Regenrückhaltebecken platziert werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll über eine von der *Kurt-Schumacher-Straße* abzweigende Ringschließung erfolgen. Diese mündet gegenüber der geplanten Erschließungsstraße für das Baugebiet „Kurt-Schumacher-Straße (West)“ in die *Kurt-Schumacher-Straße* ein, sodass im Verlauf der *Kurt-Schumacher-Straße* zwei neue Kreuzungsbereiche entstehen. Nachfolgend ist das städtebauliche Gesamtkonzept für die beiden Plangebiete (West und Ost) abgebildet.



Städtebauliches Konzept für die Bebauungsplangebiete Nr. 83 und Nr. 84

Quelle: PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER 01-2021

Kartengrundlage ALK

Mit diesem Bebauungsplan sind zusammenfassend folgende städtebauliche und sonstige Entwicklungsziele und Zwecke verbunden, deren Erreichen durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt werden soll:

- Integration der ehemals für militärische Zwecke dienenden Fläche in das Stadtgefüge von Rinteln im Zuge der Konversion,
- Stärkung der Stadt Rinteln als attraktiven Wohnstandort,

- Entgegenwirken von Abwanderungsprozessen, stattdessen Förderung von Zuzugseffekten,
- Bestandssicherung und Entwicklung der bestehenden Angebote sowie der Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen,
- Unterstützung der Möglichkeiten zur Errichtung von Wohngebäuden mit günstigem Mietzins,
- Förderung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
- Verbesserung des Wohnungsangebots für kleine Haushalte und des Wohn- und Betreuungsangebots für Personenkreise mit Unterstützungsbedarf,
- Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur und Maßstäblichkeit der das Plangebiet umgebenden Bebauung,
- Förderung der örtlichen Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur.

Die künftige Bebauung soll die wesentlichen Grundsätze einer regionaltypischen Bauweise berücksichtigen, daneben soll aber auch eine moderne Architektursprache ermöglicht werden. Um einen geeigneten Rahmen zu setzen, trifft der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung, wobei ökologische Grundsätze über die Gestaltung der Freiflächen und die Unterstützung erneuerbarer Energien Berücksichtigung finden.

Die Planung beinhaltet weiterhin folgende umweltbezogene Zielsetzungen:

- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- flächensparende und wirtschaftliche Erschließung durch das Nutzen bestehender Erschließungsanlagen,
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagwassers,
- Erhalt der Rahmeneingrünung und Durchgrünung des neuen Siedlungsbereichs und des Straßenraums mit standortheimischen Gehölzen,
- landschaftsgerechte Gestaltung des zukünftigen Siedlungsrandes und Durchgrünung des Siedlungsgebiets,
- Förderung der Begrünung von Dächern,
- Vermeidung, Minderung und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Klimaschutz und die Klimaneutralität sind wichtige Anliegen der Stadt Rinteln, die bei der Entwicklung dieses Baugebiets durch geeignete Festsetzungen sowie ergänzende Regelungen in den Grundstückskaufverträgen bzw. im Erschließungsvertrag unterstützt werden sollen.

Folgende Maßnahmen zum Klimaschutz sind im Baugebiet geplant:

- Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaik Anlagen,
- Südausrichtung der Gebäude zur optimalen Ausnutzung der passiven und aktiven Sonnenenergie,
- Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum,
- Auswahl der Bepflanzung mit dem Ziel, solare Erträge vor allem in den Wintermonaten zu gewährleisten,

- Verschattungsfreie Einträge solarer Einstrahlung durch bauliche Zuordnungen (Bauhöhe und Bauabstände),
- Das Erreichen eines die Anforderungen der EnEV übersteigenden energetischen Gebäudestandards einschließlich einer an den Energieeffizienzhaus-Standards der KfW-Förderprogramme entsprechenden Nachweispflicht.
- Hochwertige, naturnah gestaltete Grünanlagen zur Verbesserung des Wohnumfeldqualität und Förderung der Artenvielfalt.

7. Verbindliche Festsetzungen

Die verbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans für die städtebauliche Ordnung bilden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der zuvor beschriebenen städtebaulichen Konzeption und Zielsetzungen. Maßgeblich sind die im Kap. 1 aufgeführten Gesetzesgrundlagen.

Nachfolgend sind die Festsetzungen jeweils zunächst *kursiv* geschrieben aufgeführt und anschließend begründet.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA1 bis WA3) gem. § 4 BauNVO und Sondergebiete (SO1 und SO2) gem. § 11 BauNVO fest.

Allgemeines Wohngebiet

Unter Berücksichtigung der Art der baulichen Nutzung der Umgebungsstruktur, die durch Wohnbebauung geprägt ist, setzt der Bebauungsplan ein *allgemeines Wohngebiet (WA)* fest. *Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).*

Der Bebauungsplan stellt eine „Angebotsplanung“ dar, in dessen Geltungsbereich grundsätzlich die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzungen errichtet und betrieben werden dürfen, sofern sie nicht durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen worden sind. Im *allgemeinen Wohngebiet* im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 4 Abs 3 BauNVO können im WA-Gebiet folgende Nutzungen als Ausnahme zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Ausschluss von Nutzungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:

- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen.*

Um negativen Auswirkungen auf die Gebietsentwicklung selbst und die benachbarten Nutzungen entgegen zu wirken, trifft der Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen, in Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, Nutzungsausschlüsse. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil die Intention für dieses Baugebiet die Schaffung von Wohnbauland ist und diese Nutzungen wegen der erforderlichen Betriebsgröße einen erheblichen Anteil der Plangebietsfläche beanspruchen würden. Bei Tankstellen sind darüber hinaus auch Geräusch- und ggf. auch Geruchs- und Schadstoffemissionen zu erwarten, die zu Konflikten mit der Wohnnutzung führen könnten.

Sondergebiet „Alten- und Pflegezentrum“

Das Sondergebiet „Alten- und Pflegezentrum“ dient dem Wohnen und der Betreuung alter Menschen sowie der in diesem Zusammenhang erforderlichen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen.

Zulässig sind:

- a) Altenheime, Pflegeheime, Altenwohnungen, Wohngruppen und Wohnprojekte unter Beteiligung alter Menschen wie „Geschütztes Wohnen“, „Intergratives Wohnen Alt und Jung“ und „Betreutes Wohnen“,*
- b) Personalwohnungen,*
- c) Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die der Versorgung des Gebietes dienen.*

Im SO2 sind die unter a) und b) genannten Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen unzulässig.

Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO sind Baugebiete, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Nach § 11 Abs. 2 BauNVO sind für *sonstige Sondergebiete* die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung abschließend festzusetzen. Es können nur Nutzungen baurechtlich genehmigt werden, die festgesetzt sind.

Im *Sondergebiet „Alten- und Pflegezentrum“* sind Wohn-, Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen für alte Menschen und Menschen mit Unterstützungsbedarf in Trägerschaft des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) vorgesehen.

Hierbei handelt es sich um ein Angebot unterschiedlicher Wohnformen, das in Abhängigkeit vom jeweiligen Service-, Betreuungs- und Pflegebedarf der Menschen bzw. deren Grad der Selbstständigkeit zur Verfügung steht. Die Auflistung der Wohnformen lässt zudem Raum für zukünftige Entwicklungen, da Pflege- und Betreuungskonzepte aufgrund neuer Erkenntnisse und Innovationen zwangsläufig der Veränderung unterliegen.

Darüber hinaus müssen ggf. für die Funktionsfähigkeit der Einrichtung auch Personalwohnungen auf dem Gelände vorhanden sein.

Der Bebauungsplan lässt ergänzende Nutzungen auf dem Gelände zu, die im Zusammenhang mit der Hauptnutzung erforderlich oder sinnvoll sind. Konkret geplant ist ein Gebäude für Bedingung für die Zulassungsfähigkeit der ergänzenden Nutzungen ist, dass sie dem Sondergebiet zugeordnet sind bzw. dessen Versorgung dienen.

Aufgrund der vielfach eingeschränkten Mobilität der Menschen, die das Alten- und Pflegezentrum bewohnen, ist ggf. erforderlich, Versorgungs- und Dienstleistungsangebote vor Ort vorzuhalten. Hierzu gehören *Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*, wie z. B. geplante Räumlichkeiten für tagesstrukturierende Maßnahmen (Anlage für gesundheitliche Zwecke), die im SO2 errichtet werden sollen oder auch Räume, in denen kulturelles Leben stattfinden kann, wie beispielweise Kulturveranstaltungen, Bibliothek oder auch Sozialberatung. Zum Erhalt der körperlichen Leistungsfähigkeit sind sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen zulässig, wie beispielsweise Gymnastik- oder Fitnessraum mit Übungsgeräten.

Das SO2 ist durch den Verkehrslärm der Bundesstraße 238 stark belastete. Deshalb sind in diesem Bereich Wohnnutzungen nicht zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch die *Grundflächenzahl (GRZ)*, die *Anzahl der Vollgeschosse* und Regelungen zur *Anzahl der Wohnungen* bestimmt. In Bezug auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung gliedert sich der Bebauungsplan in die *allgemeinen Wohngebiete 1 bis 3 (WA1 bis WA3)* und die *Sondergebiete 1 und 2 (SO1 und SO2)*. Für diese Gebiete werden die folgenden städtebaulichen Werte festgesetzt:

| Baugebiet | Grundflächen (GRZ) | Zahl der Vollgeschosse | Zahl der Wohnungen |
|------------------|-------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| WA1 | 0,4 | <i>mindestens II, maximal III</i> | |
| WA2 | 0,4 | <i>maximal II</i> | |
| WA3 | 0,4 | <i>maximal II</i> | <i>maximal 6 je Wohngebäude</i> |
| SO1 | 0,4 | <i>mindestens II, maximal III</i> | |
| SO2 | 0,4 | <i>maximal II</i> | <i>Keine Wohnungen zulässig</i> |

Grundflächenzahl (GRZ)

Die *Grundflächenzahl (GRZ)* gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche versiegelt werden dürfen. Um den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten und eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung zu ermöglichen, werden in den *WA-Gebieten* die Möglichkeiten des § 17 BauNVO ausgeschöpft und die *GRZ 0,4* festgesetzt. Diese entspricht der Obergrenze für *allgemeine Wohngebiete*.

In den *SO-Gebieten* gilt ebenfalls die *Grundflächenzahl 0,4*. So wird eine einheitliche Baudichte mit einem ausreichenden Freiflächenanteil im Plangebiet gewährleistet.

Im Baugebiet darf die festgesetzte *GRZ* gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50% überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan setzt die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe baulicher Anlagen fest.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist als maximale Firsthöhe in Meter über dem Bezugspunkt Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche bei geneigten Dächern bzw. der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern.

Die maximale Firsthöhe kann ausnahmsweise durch technische Einrichtungen, wie Schornsteine, Solaranlagen, Be- und Entlüftungen, Antennen, Dachaufbauten für Aufzüge u. ä., um bis zu 2 m überschritten werden.

Im Plangebiet ist die Realisierung von Geschosswohnungsbau vorgesehen, wobei die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebiets von Norden nach Süden hin abnehmen soll.

Im nördlichen Teil des Plangebiets wird die Realisierung eines Wohnungsangebots für kleinere Haushalte (Ein- und Zweipersonenhaushalte) und Angeboten des betreuten und unterstützten Wohnens sowie einer Pflegeeinrichtung angestrebt. Um diese Wohnformen zu ermöglichen, wird im nördlichen Teil des Plangebiets im *WA1* und im *SO1* die *Zahl der Vollgeschosse* gem. § 16 Abs. 4 BauNVO als *Mindestmaß* mit *2 Vollgeschossen* und als *Höchstmaß* mit *3 Vollgeschossen* festgesetzt.

Im *WA2* und *WA3* wird ebenfalls die Realisierung von Geschosswohnungsbau angestrebt. Hier wird die *Zahl der Vollgeschosse* gem. § 16 Abs. 4 BauNVO als *Höchstmaß* mit *2 Vollgeschossen* festgesetzt. Es ist somit im *WA2* und *WA3* auch möglich, auch Gebäude mit *einem Vollgeschoss* zu errichten.

Das *SO2* umfasst einen Bereich, in dem als ergänzende Einrichtungen zur geplanten Pflegeeinrichtung angesiedelt werden sollen. Hier ist ein Gebäude für sogenannte tagesstrukturierende Maßnahmen geplant. Wohnnutzung ist hier nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan begrenzt deshalb die zulässige Zahl der Vollgeschosse hier auf *maximal 2 Vollgeschosse*.

Zusätzlich sind Dachgeschossausbauten oder Staffelgeschosse mit $\frac{2}{3}$ der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses möglich. Nach § 2 Abs. 7 NBauO ist ein Vollgeschoss ein oberirdisches Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat. Ein oberstes Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte lichte Höhe über mehr als zwei Dritteln der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Aus Gründen der Ortsbildpflege wird die mögliche Höhenentwicklung zusätzlich durch die Festsetzung maximaler Firsthöhen begrenzt. So wird gewährleistet, dass die Bebauung in der Geschossigkeit und Höhenentwicklung innerhalb des Gebiets von Norden nach Süden hin abnimmt und somit die städtebaulichen Strukturen der Umgebungsbebauung harmonisch aufgenommen werden. Zur Eindeutigkeit wird die maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) angegeben. Das entspricht in etwa folgenden Höhen über dem Gelände:

| Baugebiet | Maximale Firsthöhe über NHN | Entspricht etwa folgender Höhe über Gelände |
|------------------|--|--|
| WA1 und SO1 | 84,5 m | 12,5 m |
| WA2 | 82 m | 10 m |
| WA3 | 81,5 m | 9,5 - 10 m |
| SO2 | 81,5 m | 9 - 9,5 m |

Im Zusammenspiel mit den *örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung* gewährleisten die *maximalen Gebäudehöhen* eine für die Umgebungsbebauung verträgliche und dem Landschaftsbild angepasste Kubatur.

Für technische Einrichtungen, die keine städtebauliche Relevanz besitzen, darf die maximale Firsthöhe überschritten werden.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im WA3 sind maximal 6 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Im WA6 soll der neue Siedlungsbereich als Übergang zur südlich gelegenen Bestandsbebauung eine aufgelockerte Struktur erhalten, um dies zu gewährleisten, begrenzt der Bebauungsplan für das WA3 die *höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude* gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Die Beschränkung der Wohnungsanzahl verhindert die Überformung des südlichen Teils des Baugebiets und der angrenzenden durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Bebauung durch allzu große „Investitionsobjekte“ mit einer Vielzahl von Wohnungen. Die Festsetzung trägt zudem dazu bei, dass im Plangebiet selbst unterschiedliche Wohnungsangebote für verschiedene Bevölkerungsgruppen entstehen können.

7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im WA1 und WA2 gilt die offene Bauweise.

Im Rahmen der offenen Bauweise gem. § 22 BauNVO ist die Errichtung von Gebäuden bis zu 50 m Länge möglich. Damit sind unter Beachtung der übrigen Festsetzungen grundsätzlich die Voraussetzungen zur Realisierung verschiedener Bauformen und vielfältiger Wohnungsangebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen gegeben.

Im WA3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Entsprechend der Zielsetzung, dass die Baudichte im Plangebiet von Norden nach Süden hin abnimmt, setzt der Bebauungsplan für das *WA3-Gebiet* die Zulässigkeit von *Einzel- und Doppelhäusern* fest. Hier wird eine aufgelockerte Bebauung als Übergang zur Grünachse „Hohe Wanne“ sowie zum südlich gelegen bestehenden Siedlungsbereich angestrebt. Diese Festsetzung korrespondiert mit der *Begrenzung der Anzahl von Wohnungen* im WA3.

Im SO-Gebiet gilt die abweichende Bauweise. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

Um die Funktionalität der im *SO-Gebiet* geplanten Wohn- und Pflegeeinrichtung zu gewährleisten, ist die Errichtung eines zusammenhängenden Baukörpers sinnvoll. Damit dieser einer größeren Länge als

50 m aufweisen kann, setzt der Bebauungsplan für das SO-Gebiet gem. § 22 BauNVO eine abweichende Bauweise fest.

Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen umgrenzt.

Innerhalb der durch die *Baugrenzen* gem. § 23 BauNVO bestimmten *überbaubaren Grundstücksfläche* müssen die Hauptgebäude errichtet werden.

Darüber hinaus gelten die Abstandsvorschriften des § 5 NBauO von mindestens 0,5 H. Diese Regelungen haben auch nachbarschützenden Charakter. Somit ist ein ausreichender Abstand der neuen Bebauung zu den Nachbargrundstücken und der Gebäude untereinander gewährleistet und der Effekt einer bedrängenden Wirkung als Folge der neuen Bebauung vollständig ausgeschlossen.

Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können im *WA-Gebiet* auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

7.4 Verkehrsflächen

Die innere verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet erfolgt durch eine noch herzustellende öffentliche Straße (Planstraße), die als Erschließungsring von der *Kurt-Schumacher-Straße* abzweigt.

Die Planstraße ist als *öffentliche Straßenverkehrsfläche* in einer Breite von 8 m festgesetzt. Es wird ein niveaugleicher, verkehrsberuhigter Ausbau der *Planstraße* angestrebt, der die Ausweisung einer geschwindigkeitsbegrenzten Zone ermöglicht. Zudem sind innerhalb des Straßenraums einige Baumpositionen und öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Die festgesetzten Straßenbreiten entsprechen den Vorgaben der *Richtlinie zur Anlegung von Stadtstraßen (RASt 2006)*. Es ist zu beachten, dass die Verkehrswege durchgängig mit Einsatz- und Hilfeleistungsfahrzeugen befahren werden können. Die Fahrbahnbreiten, Kurvenradien und Lichtraumprofile der befahrbaren Flächen sind analog § 2 DVNBauO zu wählen. Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein.

Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind Laubbäume gemäß Gehölzliste 1 und 2 als Hochstamm-bäume mit einer Mindestqualität zweimal verpflanzt, 14 – 16 cm Stammumfang zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Abstand der Bäume untereinander darf 20 m nicht überschreiten. Je Baum ist eine begrünte Vegetationsfläche von mindestens 6 m² anzulegen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.

Zur Gestaltung des Straßenraums sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzt. Die exakten Standorte der vorgesehenen Laubbäume werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt, dabei darf der Abstand der Bäume untereinander 20 m nicht überschreiten, um optisch als Baumreihe wirken zu können.

Das festgesetzte Mindestqualitätsmaß der Bäume gewährleistet eine frühzeitige gestalterische Wirkung im öffentlichen Raum. Um den Bäumen einen pflanzengerechten Standort zur Entwicklung und dauerhaften Sicherung innerhalb der befestigten Flächen zu gewährleisten, werden Baumscheiben von mindestens 6 m² festgesetzt, die aus gestalterischen und bodenschützenden Gründen zu begrünen sind.

Geeignete Baumarten sind der Gehölzliste auf der Planzeichnung und im Anhang zur Begründung zu entnehmen.

Breite der Grundstückszufahrten

In den allgemeinen Wohngebieten ist pro Baugrundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von max. 5 m zulässig.

Um allzu breite Grundstückszufahrten zu verhindern und somit den Versiegelungsgrad zu mindern, setzt der Bebauungsplan zudem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die maximale Breite der Grundstückszufahrten in den *allgemeinen Wohngebieten* auf 5 m fest. Die Begrenzung der Breite der Grundstückszufahrten erfolgt auch aus Gründen der Verkehrssicherheit und -ordnung, da der Aufreihung einer größeren Zahl von Stellplätzen in Senkrechtaufstellung zur Straße entgegengewirkt wird. Zudem wird erreicht, dass zwischen den Grundstückszufahrten noch ausreichend Raum für Baumpflanzungen und die Anordnung öffentlicher Stellplätze innerhalb der Erschließungsstraße verbleibt.

7.5 Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmungen der öffentlichen Grünfläche: Spiel- und Begegnungsfläche sowie Rückhaltung-, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Anlage eines ca. 2,5 m breiten befestigten Fußwegs als Verbindung zwischen der Planstraße der Straße Hohe Wanne und dem Flurstück 37/14 zulässig.

Auf ca. 1.500 m² der Fläche ist eine naturnah gestaltete Mulde als Regenrückhalteraum anzulegen. Die Böschungen sind flach und unregelmäßig mindestens im Verhältnis 1: 3 auszubilden.

Den Abschluss des Baugebiets nach Süden und nach Osten wird eine ca. 8.500 m² große *öffentliche Grünfläche* bilden, die als Bestandteil eines innerörtlichen Grünzugs, parallel zum dort verlaufenden Fuß- und Radweg *Hohe Wanne* angeordnet ist und an die bewaldete Fläche westlich der Bundesstraße 238 anschließt. Der Bebauungsplan setzt innerhalb der Grünfläche die Zweckbestimmungen „Spiel- und Begegnungsfläche“ sowie „Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser“ fest. Entsprechend dieser Zweckbestimmungen soll im südlichen Bereich der Grünfläche ein möglichst naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken angelegt werden. Hierzu werden ca. 1.500 m² Fläche benötigt. Die verbleibende Fläche soll als „Spiel- und Begegnungsfläche“ entsprechende Angebote insbesondere für die Generation der jugendlichen und jungen Erwachsenen bieten. Darüber hinaus wird auch eine ökologische Qualität angestrebt. Zur genauen Ausgestaltung der Fläche wird im Rahmen der Erschließungsplanung ein Pflege- und Entwicklungsplan erarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

7.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entsprechende Festsetzungen können erst getroffen werden, wenn der artenschutzrechtliche Fachbeitrag und der Umweltbericht vorliegen. Dies wird zur Entwurfsfassung der Fall sein.

7.7 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung und sonstige Regelungen zum energetischen Gebäudestandard

Bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO) errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest). Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich in die Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere zur Erhaltung festgesetzte Bäume;
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z. B. bei Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50%, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

Zur Aufgabe der Bauleitplanung gehört es, im Sinne einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt beizutragen (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB). § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB gibt die Möglichkeit bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen. Damit besteht die Möglichkeit, in Bebauungsplänen Festsetzungen mit klimaschützender Wirkung zu treffen. In Bebauungsplänen dürfen jedoch nur

verbindliche Festsetzungen mit bodenrechtlicher Relevanz getroffen werden, wobei städtebauliche Gründe den Festsetzungen zugrunde liegen müssen. Unter Beachtung dieser Anforderungen setzt der Bebauungsplan fest, dass mindestens 50% der nutzbaren Dachflächen mit Photovoltaikmodulen (PV-Anlagen) zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt. Die Solarfestsetzung dient dem Klimaschutz sowie der Sicherheit und Nachhaltigkeit der lokalen Energieversorgung, welche als eine Voraussetzung zur geordneten städtebaulichen Entwicklung in der Stadt Rinteln anzusehen ist. Darüber hinaus ist die emissionsfreie Energieerzeugung und die damit verbundene Verzichtbarkeit des Einsatzes fossiler Energieträger als Beitrag zur Verbesserung des lokalen Klimas im dicht besiedelten städtischen Raum zu werten.

Solaranlagen zur Stromerzeugung sind wirtschaftlich. Nach seriösen Berechnungen kann von einer Amortisation der Anlagen innerhalb von rund 10 Jahren ausgegangen werden, wobei eine etwa 25-jährigen Lebensdauer der PV-Anlagen angenommen werden kann. Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

7.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete durch den Verkehrslärm der B 238 und der Kurt-Schumacher-Straße um bis zu 13 dB am Tage und um bis zu 16 dB in der Nacht sind in den betroffenen Bereichen Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm vorzusehen.

Im gesamten Plangebiet sind die sich aus dem maßgeblichen Außengeräuschpegel nach DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu erfüllen.

Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen $R'_{w,ges}$ werden gemäß DIN 4109-1:2018-01, Gleichung 6 je nach Raumart in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bestimmt:

Dabei ist

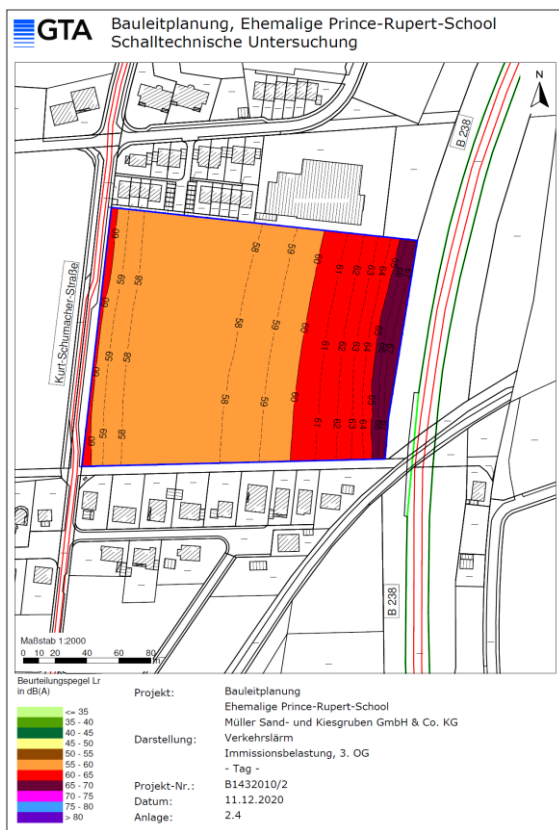
- $K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;*
- $K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;*
- L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.*

Im gesamten Plangebiet ist in zum Schlafen genutzten Räumen ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.

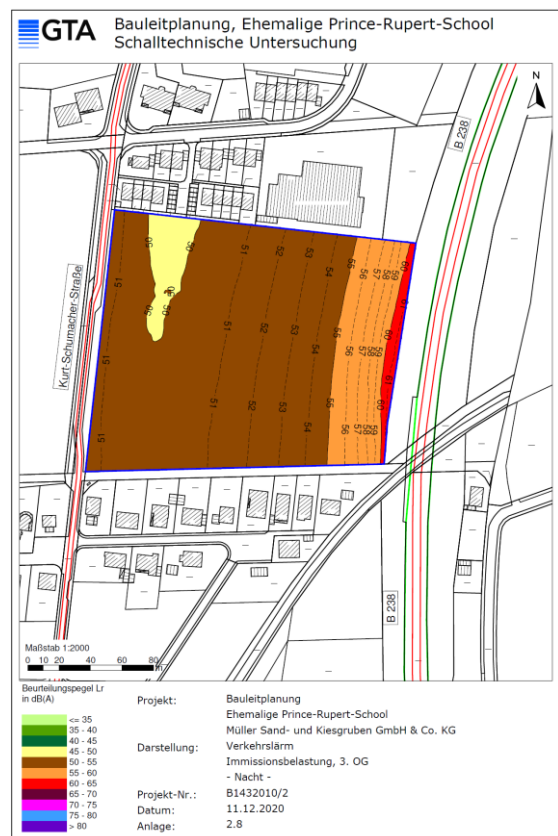
In einem 8 m breiten Streifen entlang der Kurt-Schumacher-Straße sind Außenwohnbereiche bevorzugt auf der Ostseite von Gebäuden anzuordnen. Falls in diesem Bereich an anderen Fassaden Außenwohnbereiche errichtet werden sollten, sind diese vor Verkehrslärm zu schützen (z. B. durch die Errichtung eines Schallschirms zur Kurt-Schumacher-Straße bzw. eines Wintergartens). Dabei dürfen beim Nachweis Abschirmungen durch andere Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht berücksichtigt werden.

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall auf Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können. Dabei dürfen beim Nachweis Abschirmungen durch andere Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht berücksichtigt werden.

In den Plänen nachfolgenden Plänen sind die berechneten Geräuschimmissionen durch den Verkehrslärm der B 238, der Kurt-Schumacher-Straße und des Wilhelm-Busch-Wegs bei freier Schallausbreitung flächenhaft für das Plangebiet für den Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) dargestellt. Die Abbildungen zeigen die rechnerisch ermittelten Immissionen im ungünstigsten Fall (3 Vollgeschosse + Dachgeschoss).



Immissionsbelastung 3. OG tags
Quelle: GTA



Immissionsbelastung 3. OG nachts
Quelle: GTA

Durch die Festsetzung einer Grünfläche im Osten des Plangebiets lässt sich der Überschreitungskonflikt in der Nähe der Bundesstraße lösen. Jedoch wird der schalltechnische Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag im gesamten Plangebiet überschritten. Die Überschreitungen betragen bis zu rund 8 dB entlang der Kurt-Schumacher-

Straße und bis zu 13 dB im Osten des Plangebiets. In der Nacht wird der schalltechnische Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) ebenfalls im gesamten Plangebiet überschritten. Die Überschreitungen betragen bis zu rund 8 dB entlang der Kurt-Schumacher-Straße und bis zu 16 dB im Osten des Plangebiets.

Als erste Maßnahme zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm soll gemäß § 50 BImSchG geprüft werden, ob Schutzabstände zu den Verkehrslärmquelleneingehalten werden können. Die vorliegende Planung sieht bereits die Schaffung von Grünflächen und damit verbunden die Einhaltung von Schutzabständen zur B 238 vor. Eine weitere Vergrößerung der Abstände wäre im vorliegenden Fall nicht ohne erhebliche Einbußen an überbaubarer Fläche möglich. Die Schutzabstände können verringert werden, wenn aktive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Deren Wirkung hängt von der Höhe der Schirmkante und auch von der zu schützenden Immissionshöhe ab. Eine aktive Schallschutzmaßnahme müsste entlang der B 238 errichtet werden. Um die Beurteilungspegel im Plangebiet so weit zu senken, dass der Immissionsrichtwert nachts um weniger als 5 dB(A) überschritten wird, wäre die Erhöhung der vorhandenen Lärmschutzwand entlang der B 238 an der Westseite der Fahrbahn von 2,0 m auf 5,0 m auf mindestens 1.000 m Länge erforderlich. Erfahrungsgemäß überschreiten die damit verbundenen Kosten den wirtschaftlichen Rahmen des hier zu untersuchenden Planvorhabens. Die Errichtung eines Lärmschutzbauwerks zum Vollschutz des Plangebiets vor Verkehrslärm in allen Geschossen ist als unrealistisch einzuschätzen.

Um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden fest. In der Planzeichnung sind die maßgeblichen Außengeräuschpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01 auf Basis der Anlage 3 des Schallgutachtens dargestellt. Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen $R'_{w,ges}$ werden gemäß DIN 4109-1:2018-01, Gleichung 6 je nach Raumart in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bestimmt. Außerdem trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur kontrollierten Lüftung und zur Anordnung von Außenwohnbereichen.

7.9 Externe Ausgleichsfläche

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen und der Umweltbericht liegen zu diesem Verfahrensstand noch nicht vor, sodass noch keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt ist.

8. Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs 3 NBauO

Auf der Grundlage des § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO können Gemeinden örtliche Bauvorschriften über die Anzahl der notwendigen Einstellplätze erlassen.

Nach § 84 Abs. 3 NBauO i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO können Gemeinden, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen. Durch diese Bauvorschriften können Regelungen für die Auswahl der Baustoffe und Farben

sowie für die Neigung der Dächer (vgl. § 84 Abs. 3 Nr. 1) und die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke (vgl. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO) getroffen werden.

Es ist städtebauliches Ziel, dass das Plangebiet ein harmonisches Gesamtbild abgibt und mit dem benachbarten Wohngebiet „Kurt-Schumacher-Straße (West)“ eine gestalterische Einheit bildet. Um dieses zu gewährleisten, werden neben den Festsetzungen des Bebauungsplans auch örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (ÖBV) getroffen. Die Festlegungen lassen den Bauwilligen ausreichenden Freiraum für die individuelle Gestaltung der Baukörper.

Der Geltungsbereich dieser Bauvorschriften ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 83. Sie ergänzen die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche.

Daneben sind für die getroffenen Vorschriften zur Gestaltung der Freiflächen ökologische Gesichtspunkte ausschlaggebend. Die Vorschriften sind nachfolgend zunächst *kursiv* geschrieben aufgeführt und dann jeweils begründet.

8.1 Anzahl der notwendigen Einstellplätze

Auf den Baugrundstücken sind für Wohngebäude notwendige Einstellplätze (Estpl.) in folgender Anzahl mindestens herzustellen:

- *Ein- und Zweifamilienhäuser* *2 Estpl. je Wohnung*
- *Mehrfamilienhäuser* *1,5 Estpl. je Wohnung*

Durch die Bauvorschrift über die notwendigen Einstellplätze soll sichergestellt werden, dass eine ausreichende Anzahl von privaten Stellplätzen geschaffen wird. Die Erfahrung zeigt, dass auf Hausgrundstücken teilweise zu wenige Stellplätze angelegt werden und der öffentliche Straßenraum dann zum Dauerparken genutzt wird. Da die meisten Bauvorhaben entsprechend den Vorschriften der NBauO ohne Bauantrag errichtet werden, erfolgt i. d. R. keine Prüfung des Stellplatznachweises, so dass in manchen Fällen nur die Mindestanforderungen der in den Ausführungsbestimmungen zum § 47 NBauO aufgeführte Stellplatzanzahl oder weniger angelegt werden. Leider verfügen noch immer einige Familien über mehrere Kraftfahrzeuge, die grundsätzlich auf den Privatgrundstücken abgestellt werden sollen. Die öffentlichen Parkplätze im Straßenraum sind in erster Linie für den Besucherbedarf bestimmt. Aufgrund dieser Situation ist es erforderlich, Regelungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, um die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen zu gewährleisten. Dieses kann nur auf der Rechtsgrundlage einer örtlichen Bauvorschrift gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO erfolgen. Die getroffenen Regelungen, bei *Einfamilienhäusern 2 Einstellplätze je Wohnung* und bei *Mehrfamilienhäusern 1,5 Einstellplätze je Wohnung* anzulegen, basieren auf den Höchstzahlen der Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO. Grundsätzlich wird aufgerundet.

8.2 Dächer

(1) *Zulässig sind geneigte Dächer mit Dachneigungen von 20° bis 45° und Flachdächer.*

(2) *Für die Eindeckungen der geneigten Dächer sind zulässig:*

- *Nicht glänzende Ziegel oder Betondachsteine die weitestgehend den Farbtönen 3000 (Feuerrot), 3002 (Kaminrot), 3003 (Rubinrot), 3004 (Purpurrot), 3005 (Weinrot), 3009*

(Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot) und 8023 (Orangebraun) des Farbreisters RAL 840 HR entsprechen,

- *Begrünte Dächer bzw. Grasdächer.*

(3) Flachdächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen.

(4) Für untergeordnete Dächer, Dachgauben, Solarelemente und Dachfenster sowie Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig sowie abweichende Dachneigungen zulässig.

(5) Solaranlagen sind auf Dächern allgemein zulässig.

Die Fernwirkung von Siedlungsbereichen wird im Wesentlichen durch die Gebäudehöhen, Dachformen und Dachfarben der Häuser bestimmt. Um ein harmonisches Siedlungsgefüge zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan bereits maximale Gebäudehöhen fest. Ergänzend dazu treffen die örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Dachform und Dachneigung. Regionaltypisch ist das geneigte Dach, das ab 20° Neigung wirkungsvoll in Erscheinung tritt und bis zu 45° Neigung zugelassen wird. Bei steileren Dächern wäre eine Überformung des Siedlungsbildes zu befürchten.

Rote bis rotbraune Ziegel- oder Betonsteindächer machen in der Region Schaumburg das Bild der vorhandenen, harmonisch gewachsenen Dachlandschaft regionaltypischer Prägung aus. Andersfarbige Dachsteine (z. B. blau, weiß, gelb, schwarz) oder glasierte Dachziegel, die glänzen und reflektieren, würden sich aus der Gestaltharmonie der geneigten Dächer unangemessen herausheben und diese beeinträchtigen. Sie werden deshalb nicht zugelassen. Die Beurteilung der jeweiligen Farbgebung erfolgt durch Vergleich mit dem RAL-Farbbregister 840 HR, das bei der Stadtverwaltung vorliegt.

Flachdachgebäude werden im Wohnungsbau immer beliebter, sie sollen deshalb im Plangebiet zulässig sein. Aus Gründen des Umweltschutzes und des Hochwasserschutzes sind Grasdächer bzw. begrünte Dächer allgemein zulässig. Begrünte Dächer mindern den Versiegelungsgrad, verbessern das Kleinklima und speichern das Regenwasser, sodass es zeitverzögert abgeführt wird. Darüber hinaus schützt eine Dachbegrünung die Dachabdichtung vor UV-Strahlung. Eine Flachdachbegrünung ist wirtschaftlich herzustellen, da schon eine Substratstärke von 5 cm bei Extensivbegrünung ausreichend ist.

Der Hinweis auf untergeordnete Dächer, Dachgauben, Solarelemente und Dachfenster dient der Klarstellung. Die o. g. Bauteile entfalten i. d. R. keine Fernwirkung und auch keine prägende Wirkung innerhalb des Siedlungsbildes, sie sind deshalb allgemein auch in anderen Farben und Materialien zulässig.

8.3 Fassaden

(1) Für die Fassaden von Hauptgebäuden sind zulässig:

- *Ziegel der Farben, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbbregisters RAL 840 HR entsprechen:
3000 (Feuerrot), 3002 (Kaminrot), 3003 (Rubinrot), 3004 (Purpurrot), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot) und 8023 (Orangebraun),*
- *Putzfassaden in hellen Farben und Abtönungen, die den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbbregisters RAL 840 HR entsprechen:*

1000 (Grünbeige), 1001 (Beige), 1002 (Sandgelb), 1013 (Perlweiß), 1014 (Elfenbein)
1015 (Hellelfenbein), 1017 (Safrangelb), 3015 (Hellrosa), 9001 (Cremeweiß), 9002
(Grauweiß), 9010 (Reinweiß), RAL 9018 (Papyrusweiß) sowie in den für Ziegelfassaden
genannten Rottönen,

- Holzverkleidungen naturbelassen, in materialgemäßer Maserung und Farbgebung
oder in den für Putz- und Ziegelfassaden zulässigen Farbtönen,

(2) Je Gebäudeansicht sind abweichende Materialien und Farben auf maximal 30% der
Fassadenfläche zulässig, um gestalterische Akzente zu setzen.

(3) Für Fassaden sind generell unzulässig:

- Imitationen naturbelassener oder gebrannter Baustoffe (z. B. Kunststoffverkleidungen
in Ziegel- oder Holzoptik), mit Ausnahme kleinformatiger Faserzementplatten in den o.
g. Rot- und Rotbrauntönen,
- undurchsichtige Baustoffe mit glänzender, glasierter oder spiegelnder Oberfläche.

(4) Solaranlagen sind an Fassaden generell zulässig.

Für den Betrachter, der sich im Straßenraum aufhält, prägen die Gebäudefassaden maßgeblich das
Siedlungsbild. Um eine Gestaltungsharmonie zu gewährleisten, ist es daher besonders wichtig, einer
allzu individuellen Materialwahl bzw. Farbgebung bei einzelnen Gebäuden entgegen zu wirken. Dies
kann durch eine Beschränkung auf regionaltypische, historisch begründete Materialien und Farben
erreicht werden.

In der Umgebung des Baugebiets sind überwiegend rote Ziegel- und weiße bzw. helle Putzfassaden
anzutreffen. Diese Materialien und Farben sind als regionaltypisch und historisch begründet
anzusehen und sollen deshalb auch im Plangebiet vorrangig in Erscheinung treten.

Holzfassaden werden insbesondere bei der ökologischen Bauweise eingesetzt und sind ebenfalls in
materialgerechter Struktur und Farbgebung zulässig.

Um gestalterische Akzente zu setzen, dürfen auch abweichende Materialien und Farben eingesetzt
werden. Der maximal zulässige Flächenanteil von 30% bezieht sich auf die jeweils zugrunde zu legende
Fassadenfläche. Die Fenster- und Türflächen sind nicht mitzurechnen. Damit soll verhindert werden,
dass Gebäudefassaden mit einem großen Fensterflächenanteil in anderen Putzfarbtönen überformt
werden können.

Materialien, die andere Materialien vortäuschen, wie Kunststoffverkleidungen in Ziegel- oder
Holzoptik sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Derartige Materialien sind in der Regel
weniger dauerhaft und wirken im Laufe der Zeit durch Verwitterung optisch negativ. Zulässig sind
allerdings kleinformatige, rote oder rotbraune Faserzementplatten, deren Einsatz auch aus
baukonstruktiven Gründen sinnvoll sein kann

Die Verwendung glänzender, glasierter oder spiegelnder Baustoffe würden die Atmosphäre und den
Gestaltungskontext des geplanten Wohnquartiers beeinträchtigen. Sie sind deshalb unzulässig.

Aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes werden Solaranlagen an Fassaden generell ermöglicht.

8.4 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen und Vorgärten

- (1) Aus ökologischen Gründen ist die Anlage von Kies- oder Schottergärten und das Abdecken von Beeten und Einziehen von Folien ausgeschlossen.*
- (2) Kiesstreifen um die Gebäude als Spritzschutz sind bis zu einer Breite von max. 0,50 m zulässig.*
- (3) Auf mindestens 5% der jeweiligen Grundstücksfläche sind Blühstreifen mit nachtblühenden und nektarreichen Arten zur Erhöhung des Insektenvorkommens anzulegen.*
- (4) Im WA 1 und 2 sind je 600 m² Baugrundstück und im WA 4 pro Baugrundstück mindestens ein groß- oder mittelkroniger Hochstammlaubbaum der Gehölzlisten 1 und 2 oder ein Hochstammbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Gehölzqualität: 14 – 16 cm Stammumfang, dreimal verpflanzt.*

In Verbindung mit der Gebäudearchitektur bestimmt die Gestaltung der Vorgartenzonen maßgeblich das Siedlungsbild. Die Vorgartenzonen sollen als begrünter, gärtnerisch gestalteter, halböffentlicher Raum in Erscheinung treten und die befestigten Flächen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

In den letzten Jahren ist es teilweise in Mode gekommen, private Gärten vollflächig mit Kies oder Schotter zu belegen oder auch Beete mit Folien zu überdecken. Eine wirkliche Minderung des Pflegeaufwands ist damit zwar nicht verbunden, die gestalterische Wirkung auf das Siedlungsbild ist jedoch äußerst negativ. Zudem erhöht sich der Versiegelungsgrad. Durch eine örtliche Bauvorschrift, die Kies- oder Schotterflächen als gärtnerisches Gestaltungselement ausschließt, soll im Bereich der Hausgärten ein ökologischer und dorfbildtypischer Mindeststandard gesichert werden, ohne dass die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten beeinträchtigt werden. In diesem Zusammenhang wird auf § 9 Abs. 2 NBauO hingewiesen.

Die oft zum Schutz der Fassade angelegten Kiesstreifen um die Gebäude sollen als Traufstreifen in einer max. Breite von 50 cm erlaubt bleiben. Das Maß von 50 cm Spritzschutzstreifen orientiert sich an der handelsüblichen Breite von Kellerlichtschächten.

Als Ausgleich für den Jagdhabitatverlust der Fledermäuse durch die Gebäudeneubauten und damit der Versiegelung der Wiese, sind auf jedem Grundstück Blühstreifen mit nachtblühenden und nektarreichen Arten anzulegen.

Zur Durchgrünung des Baugebietes sollen Hochstammlaubbäume oder Obstbäume, die eine vergleichbare Wirkung entfalten, gepflanzt werden. Im Bereich mit Einzel- und Doppelhäusern (WA 4) muss mindestens ein Baum pro Baugrundstück gepflanzt werden, im WA 1 und WA 2, mit Geschosswohnungsbau, ist mindestens ein Baum pro 600 m² Baugrundstück vorgesehen, was einem durchschnittlichen Einzelhausbaugrundstück entspricht. Für das WA 3, in dem eine Hausgruppen- oder Doppelhausbebauung auf kleinen Grundstücken vorgesehen ist, erfolgen vor dem Hintergrund der Abstandsregelungen des Niedersächsischen Nachbarrechts keine Pflanzvorgaben.

8.5 Einfriedungen

- (1) Die maximale Höhe von Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen beträgt 1,20 m über der Geländeoberfläche nach § 5 Abs. 9 NBauO. Dies gilt nicht für Hecken standortheimischer Gehölze gemäß der Gehölzliste (§ 7 der textlichen Festsetzungen).*

(2) Zur Grundstückseinfriedung sind Nadelgehölze (Thuja u. ä.) mit Ausnahme der heimischen Eiben (*Taxus baccata*) generell unzulässig.

Die vorderen Grundstücksbereiche sollen zwar zum öffentlichen Raum hin wirkungsvoll abgegrenzt werden können; das komplette Abschotten der Privatgrundstücke durch allzu hohe geschlossene Zäune oder Mauern, insbesondere auch Gabionenmauern soll zur Wahrung des Ortsbildes vermieden werden. Deshalb wird die Höhe der Einfriedungen begrenzt. Für Hecken gilt aus ökologischen Gründen diese Höhenbeschränkung nicht.

Die in den letzten Jahren in Mode gekommenen Thuja- sowie vergleichbare Nadelgehölzhecken sind zur Ortsbildpflege und aus ökologischen Gründen als standortfremde und ökologisch nicht wertvolle Gehölze nicht als Grundstückseinfriedung zugelassen.

8.6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Nach § 80 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO können für Verstöße gegen örtliche Bauvorschriften Bußgelder bis zu einer Höhe von 500.000 € bestimmt werden. Um die Wirkung und Durchsetzbarkeit dieser Gestaltungsvorschrift zu unterstützen, erscheint ein Bußgeld bis zu 500.000 € als angemessen.

9. Städtebauliche Werte

| Festsetzung | Fläche |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Allgemeine Wohngebiete | 14.243 m ² |
| Sondergebiete | 5.035 m ² |
| Verkehrsflächen (Planstraße) | 1.595 m ² |
| Öffentliche Grünflächen | 8.537 m ² |
| Gesamtfläche des Plangebiets | 29.410 m² |

10. Erschließung, Altlasten, archäologische und sonstige Hinweise

10.1 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV

Das Plangebiet grenzt an die *Kurt-Schumacher-Straße*, einer innerörtlichen Haupterschließungsstraße, und ist über diese an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden.

Das Plangebiet ist an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Der Bahnhof von Rinteln und die nächstgelegene Bushaltestelle befinden sich in ca. 1 km Entfernung.

10.2 Ver- und Entsorgung

Träger der Stromversorgung sind die Stadtwerke Rinteln GmbH. Das Plangebiet kann an das vorhandene Netz angeschlossen werden.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rinteln GmbH. Das Plangebiet kann über eine Netzerweiterung an das vorhandene Netz angeschlossen werden.

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt durch den Abwasserbetrieb der Stadt Rinteln. Da der Bodenaufbau eine Versickerung des Regenwassers nicht zulässt, ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich, damit die Vorflut durch das anfallende Regenwasser nicht zusätzlich belastet wird.

Die Stadt Rinteln ist Träger der Löschwasserversorgung. Diese ist sichergestellt, wenn für das WA der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Bedarf für den Grundschutz (800 l/min) vorhanden ist und die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z. B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist nachzuweisen und in einem Löschwasserplan, Maßstab 1:5000, mit Angabe der jeweiligen Löschwassermenge zu erfassen. Der Löschwasserplan ist der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises, zusammen mit den sonstigen Planunterlagen, zuzustellen.

Wasserversorgungsleitungen, die gleichzeitig der Löschwasserentnahme dienen, müssen einen Mindestdurchmesser von DN 100 mm haben. Der erforderliche Durchmesser richtet sich nach dem Löschwasserbedarf. Zur Löschwasserentnahme sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten zu installieren, bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung oder Sauganschlüsse bei Entnahme von Löschwasser aus unabhängigen Löschwasserentnahmestellen. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu beachten. Für Löschwassersauganschlüsse gilt die DIN 14 244. Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Die Stadt Rinteln strebt an, dass Baugebiet an das Breitband-Glasfasernetz anschließen zu lassen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Schaumburg.

Bei geplanten Baumpflanzungen im Bereich geplanter oder vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen ist das Merkblatt DWA M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

10.3 Archäologische Hinweise

Aus der näheren Umgebung des Plangebietes liegen archäologische Funde vor. Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen.

Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt. Bei baugenehmigungspflichtigen

Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

10.4 Hinweise zum Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen sicherzustellen, dass es im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Gehölze dürfen laut § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) entfernt oder stark zurückgeschnitten (auf den Stock gesetzt) werden. Zulässig sind Pflegeschnitte.

Zum Schutz der vorhandenen Gehölze am Schubertweg, an der Kurt-Schumacher-Straße und Hohe Wanne sind während der Bauarbeiten geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 zu ergreifen. Demnach müssen die Gehölze in ihrem Kronenbereich plus mind. 1,5 m durch geeignete Schutzzäune vor Beschädigung, Verdichtung des Bodens und Ablagerungen im Kronenbereich geschützt werden.

Ein maßvoller Einsatz von Beleuchtung, die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und geschlossener Leuchten, Verzicht auf nach oben gerichteten Strahlern, gestalterischer Beleuchtung sowie die Verwendung von Beleuchtungsmeldern, Zeitschaltuhren und Dimmern ist angezeigt, um Beleuchtungsdauer und -stärke auch aus klimaschützenden Gründen auf das notwendige Maß zu reduzieren. Das Beleuchtungsspektrum sollte sich mit einer Wellenlänge von über 540 nm und einer Lichtfarbe unter 2700 K befinden.

10.5 Hinweise zum Bodenschutz und Baugrund

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19639 Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und für möglichst kurze Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

Laut Angaben des LBEG handelt es sich bei dem Untergrund des Plangebietes um Geschiebemergel aus tonig-kiesig-sandigem Schluff einer Grundmoräne aus dem Drenthe-Stadium der Saale-Kaltzeit. Es handelt sich um nicht hebungs- und setzungsempfindlichem Locker- und Festgestein, das den üblichen

lastenabhängigen Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteinen unterliegt³. Es sind keine Angaben zu Erdfall- oder Senkungsgebieten auf der Gefahrenhinweiskarte des NIBIS-Kartenservers zu finden. Trotzdem wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen. Für geotechnische Erkundungen gelten die einschlägigen DIN-Normen und ergänzenden Regelungen. Vorabinformationen können dem Internet-Kartenserver des LBEG entnommen werden. Das Plangebiet wird formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet. Bei Bauvorhaben im Plangebiet kann – sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

10.6 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel

Altlasten im Plangebiet sind im NIBIS-Kartenserver nicht aufgeführt. Die nächste Altlast bzw. Altablagerung ist im Straßenbereich Händelweg/Haydenweg verzeichnet (Altablagerung Standort-Nr. 2570314028)⁴.

Da es sich um ehemalige Sportplatzflächen handelt, waren im Vorfeld der Bauleitplanung 2018 durch das staatliche Baumanagement Weser-Leine, Dienststelle Bückeberg, auf den Flächen 2 (Flurstück 38/1) und 3 (Flurstück 22/69) an der Kurt-Schumacher-Straße orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt worden⁵. Für das Plangebiet 2 wurde die vorhandene Asphaltfläche (ehemaliger Hockeyspielfläche) auf Schadstoffe untersucht. Es wurden 5 Kernbohrungen auf der Asphaltfläche durchgeführt und anschließend dann dort 5 Rammkernbohrungen (BS 1 bis BS 5) bis in 1 m Tiefe niedergebracht. Unter der knapp 10 cm dicken Asphaltdecke befinden sich in den Bohrprofilen eine ca. 35 cm mächtige Tragschicht aus anthropogen aufgebrachtem, kiesigem Material, darunter steht der Untergrund aus schwach tonigem Schluff (BS 1 bis 3) an. Bei zwei Bohrungen (BS 4 und 5) wurde unter der Tragschicht aufgefüllter Untergrund aus schwach kiesigem Sand erbohrt.

Tragschicht und Untergrund unter der Asphaltdecke wurden als Mischprobe mit den Bohrproben von Fläche 2 untersucht und aufgrund der leicht erhöhten Nickel- und Arsengehalte in der Festprobe in die LAGA-Zuordnungskategorie Z 1 eingestuft. Das Bodenmaterial kann daher unter Beachtung der LAGA TR Boden 2004 verwertet oder als nicht gefährlicher Abfall (Abfallschlüsselnummer AVV 17 05 04) auf einer Deponie des Landkreises Schaumburg verbracht werden.

Die Asphaltproben weisen in keinem Fall Asbest auf und sind damit der Verwertungsklasse VK A zuzuordnen. Damit können sie entsprechend verwertet oder als nicht gefährlicher Abfall (Abfallschlüsselnummer AVV 17 03 02) entsorgt werden.

Da durch die Einteilung der Mischprobe in Kategorie Z 1 erhebliche Entsorgungskosten anfallen würden, wurden 2019 noch einmal eingrenzende, differenziert Untersuchungen des Bodenmaterial durchgeführt⁶. Für Fläche 3 wurden mittels Erdbohrungen in drei Kleinrammbohrungen bis 1 m Tiefe

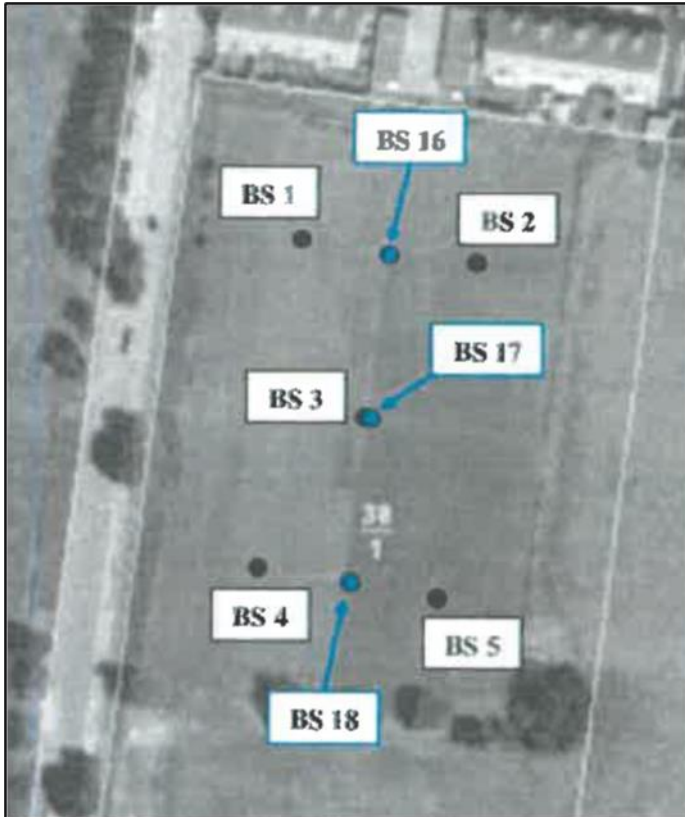
³ NIBIS® Kartenserver (2014): *Ingenieurgeologie, Gefahrenhinweiskarte*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (abgerufen am 20.11.2020).

⁴ NIBIS® Kartenserver (2014): *Altlasten*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (abgerufen am 20.11.2020).

⁵ AWIA Umwelt GmbH (2018): Orientierende Bodenuntersuchungen an Asphalt- und Bodenmaterial (Deklarationsanalysen) von Sportplätzen in Rinteln (WE 107062); Stand 22.11.2018.

⁶ AWIA Umwelt GmbH (2019): Eingrenzende Untersuchungen an Bodenmaterial (Deklarationsanalysen) von Sportplätzen in Rinteln (WE 107062); Stand 14.09.2019.

(Bohrungen BS 16 bis BS 18) getrennte Proben aus Tragschicht, Auffüllung und Untergrund aus den nach Parametern der LAGA TR Boden (2004) analysiert. Die Ergebnisse der Untersuchungen zeigten, dass die Tragschicht für die LAGA-Untersuchung bei Z 2, für die Auffüllungen (Sand) Z 1 und der Boden (Lösslehm) der LAGA-Kategorie Z 0 zuzuordnen sind. Das Material muss also entsprechend ihrer Schadstoffzuordnung nach LAGA-Zuordnungswerten AVV-Schlüsselnummer 17 05 04 entsorgt (deponiert) oder verwertet werden.



Lage der Bohrungen auf Fläche 3:

(BS 1 bis 5 Asphalt und Bodenproben (AWIA 2018), BS 16 bis 18 Bodenproben für differenzierte Untersuchung (AWIA 2019))

Im Abschluss weist das Gutachten nochmals darauf hin, dass die Untersuchungen nur punktuellen Ergebnisse der Bohrungen wiedergeben und sich in den Zwischenbereichen abweichende Bodenverhältnisse ergeben können. „Daher sind die Untergrundverhältnisse im Zuge möglicher Baumaßnahmen vor Ort zu überprüfen. Sollten im Rahmen des Tiefbaus von den Untersuchungsergebnissen abweichende Untergründe festgestellt werden, sind ggf. ergänzende Untersuchungen notwendig“ (AWIA 2019).

Ergeben sich bei den Erdarbeiten Hinweise auf Kontaminationen oder schädliche Bodenveränderungen, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Schaumburg umgehend zu informieren und es sind ggf. weitere Maßnahmen abzustimmen.

Für die Flächen des Plangebiets werden auf Antrag die alliierten Luftbilder vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst ausgewertet. Sollte die Auswertung ergeben, dass ein konkreter Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln besteht, so wird der Eigentümer des betroffenen Grundstücks eine Sondierung und ggf. Räumung des Grundstücks veranlassen. Dies geschieht aber außerhalb des Bauleitplanverfahrens.

10.7 Erkundungspflicht

Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

11. Kosten

Die Kosten sind noch nicht ermittelt.

Die Stadt Rinteln beabsichtigt, mit der Müller Sand- und Kiesgruben GmbH & Co. KG einen Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB abzuschließen, in dem die Kosten der Herstellung der Erschließung auf den Erschließungsträger übertragen werden. Somit entstehen der Stadt keine Kosten.

12. Umweltbericht

Liegt noch nicht vor.

13. Abwägung

Erfolgt nach Durchführung der Beteiligung gem. §§ 3 und 4 BauGB.

14. Beschluss

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Stadt Rinteln seiner Sitzung am _____ als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Rinteln,