



Landkreis Schaumburg

4. Änderung

Bebauungsplanes Nr. 9 „Hopfenberg“

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Umweltbericht (Anlage 1)

Grünordnerischer Fachbeitrag (Anlage 2)

Begründung (Abschrift)

(10.11.2008)

Anlass und Ziele der Planung

Anlass der Planung ist die Absicht der Desiderya GmbH, auf dem Flurstück 29/11, Flur 1 der Gemarkung Rinteln ein Senioren- und Pflegeheim zu errichten. Das geplante Senioren- und Pflegeheim soll eine Größenordnung von ca. 75 Betten haben.

Nach den derzeitigen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Hopfenberg“ ist der Bau eines Senioren- und Pflegeheimes nicht möglich, da zur Art der baulichen Nutzung nur Wohngebäude zulässig sind. Zudem kann aufgrund der festgesetzten Straßen und Baugrenzen die Planung eines Senioren- und Pflegeheimes nicht verwirklicht werden.

Deshalb soll für diesen Bereich eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen, mit dem Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des Senioren- und Pflegeheimes zu schaffen.

Aufgrund der höheren Versiegelung soll die Art der Nutzung von „Allgemeines Wohngebiet“ in „Besonders Wohngebiet“ geändert werden.

Neben der künftigen Bebauung wird noch ein Bereich als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzmaßnahmen“ festgesetzt.

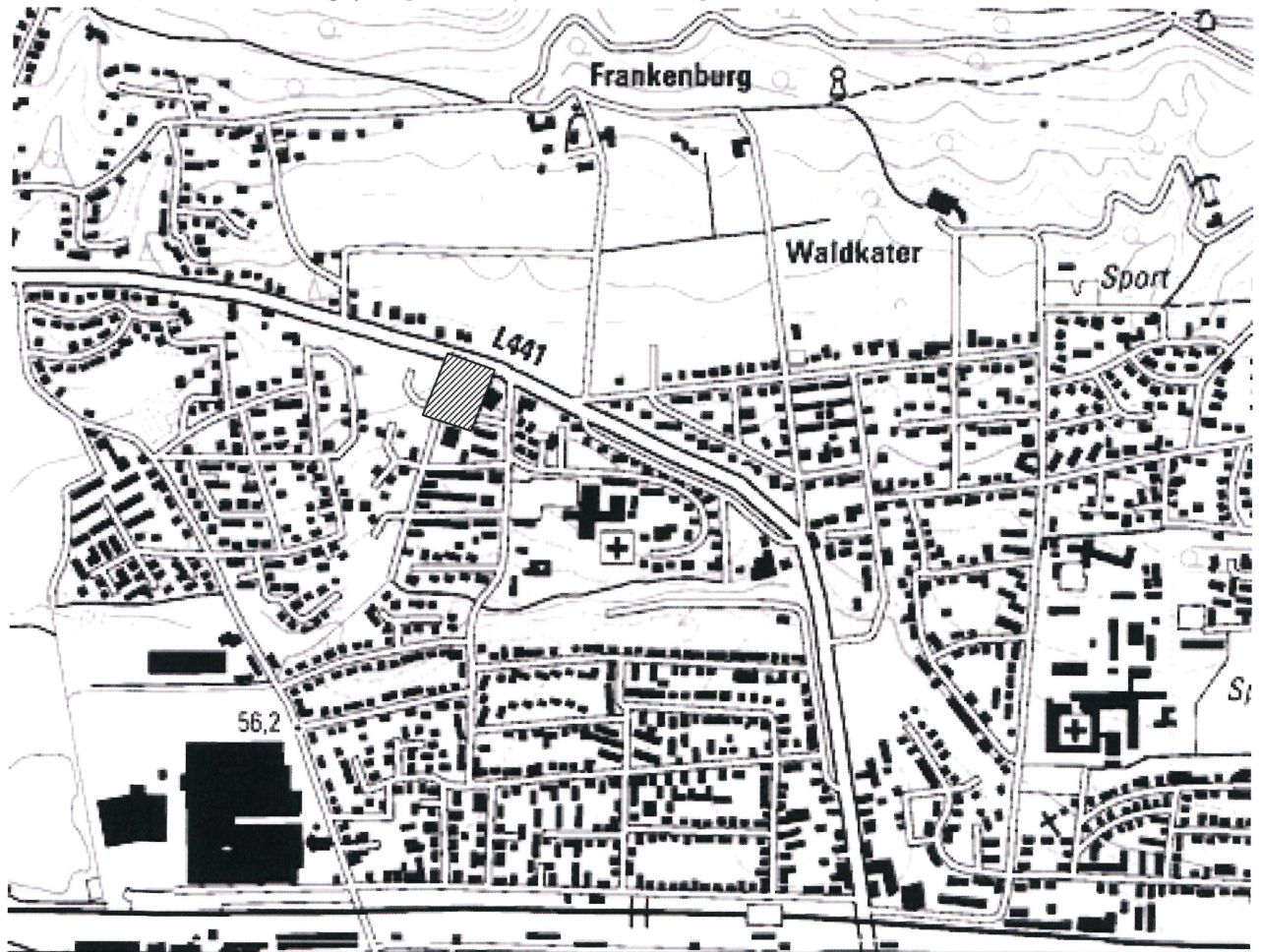
Aus städtebaulicher Sicht ist die Entwicklung des Senioren- und Pflegeheimes an dieser Stelle sinnvoll, da es so angeordnet werden soll, dass die vorhandene, natürliche Topografie des Grundstückes ausgenutzt wird. Das viergeschossige Gebäude bildet außerdem eine städtebauliche Abstufung von den achtgeschossigen Hochhäusern im Osten und Süden zu den eingeschossigen Wohnhäusern im Westen des Grundstückes.

Geltungsbereich, Lage im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Hopfenberg“ liegt im Norden der Stadt Rinteln an der Grenze zum Ortsteil Todenmann an der Landstraße 441. Westlich schließen Wohngrundstücke an, nördlich bildet die Landstraße von Rinteln nach Todenmann die Grenze. Im Osten bildet das Grundstück eines Hochhauses die Grenze und im Süden wird das Plangebiet durch die Straße „Behringweg“ abgegrenzt.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Hopfenberg“ umfasst das Flurstück 29/11, Flur 1 der Gemarkung Rinteln. Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von 3.915 m². Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Teil I) im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

Abb. 1: Lage des Bebauungsplangebietes (Maßstab im Original 1 : 25.000)



Übergeordnete Vorgaben

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg sieht für den Planbereich keine Maßnahmen oder Schutzbereiche vor. Lediglich die Landstraße 441 ist als überregionale Straße dargestellt.

Landschaftsrahmenplan

Der Entwurf des Landschaftsrahmenplanes des Kreises Schaumburg sieht für den Planbereich keine Maßnahmen oder Schutzbereiche vor.

Flächennutzungsplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Wohngebiet dargestellt.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Rinteln sieht für diesen Bereich keine Schutz- oder Entwicklungsmaßnahmen vor.

Planinhalt und Festsetzungen

Art der Nutzung

Für den Bereich wird ein Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO festgesetzt. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet (WR) sind hier ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, die das Wohnen nicht stören, allgemein zugelassen und nicht nur ausnahmsweise. Das WB-Gebiet lässt damit eine größere städtebaulich-funktionale Nutzungsvielfalt gerade hinsichtlich einer gewünschten Nachhaltigkeit und Funktionsmischung zu.

Besondere Wohngebiete (WB) dienen vorwiegend dem Wohnen. Es sind aber unter anderem auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke möglich. Die Art der Nutzung wird gewählt, um durch den möglichen Grad der Versiegelung (GRZ 0,6) den Bau eines Senioren- und Pflegeheimes mit seinen erforderlichen Parkplatzmöglichkeiten zu ermöglichen.

Alle anderen nach § 4 a BauNVO zugelassen oder ausnahmsweise zugelassen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung regelt die städtebauliche Dichte. Damit wird nicht nur das räumliche Erscheinungsbild beeinflusst; verbunden damit sind immense Auswirkungen auf die allgemeine Nachhaltigkeit städtebaulicher Entwicklungen, insbesondere hinsichtlich Flächenverbrauch und Auslastung von Gemeindebedarfseinrichtungen und technischen Infrastrukturen.

Zur Anpassung an das vorhandene Orts- und Landschaftsbild wird im Bebauungsplan zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen durch die Angabe der Firsthöhe festgesetzt.

Bei der Ermittlung der tatsächlichen Grundflächenzahl ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein zweiter Wert (§ 19 Abs. 4 BauNVO) zu ermitteln, der zusätzlich zu den baulichen Anlagen die Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, die Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO (z.B. auch Terrassen) und unterirdische bauliche Anlagen umfasst. Sinn dieser Regelung ist der Schutz der natürlichen Funktion des Bodens und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist zur eindeutigen Festsetzung mit einem oberen und unteren Bezugspunkt angegeben. Sie ist unerlässlich, um die tatsächliche Gebäudehöhe und die Gebäudehöhe zum Gelände festzulegen. Die Festsetzung einer Firsthöhe von 18 m soll die städtebaulich sinnvolle Abstufung zwischen den Hochhäusern und den Einfamilienhäusern bewirken.

Bauweise

Die Bauweise bestimmt, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. der angrenzenden Bebauung stehen. Die Festsetzung der Bauweise wird ergänzt durch die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß der bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Niedersachsens bezüglich der Abstandsflächen und erforderlichen Abstandsmaße.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 23 BauNVO) werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Diese Festsetzung ist Voraussetzung für einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB und als Ergänzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung erforderlich. Zur Erreichung der planerischen Zielvorstellungen sind die Baugrenzen großzügig festgelegt worden.

Im Bebauungsplan werden die Baugrenzen festgesetzt. Auf Baulinien und die Festsetzung von Bebauungstiefen wurde verzichtet.

Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze nicht überschritten werden darf. Ein Zurücktreten hinter der Baugrenze ist zulässig. In Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl ist in der Regel eine vollständige Bebauung der durch die Baugrenzen umschriebenen Fläche nicht gegeben.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und sonstige baulichen Anlagen unter Berücksichtigung von § 14 BauNVO zulässig.

Durchgrünung des Plangebietes

Zur Sicherung einer gestalterisch und landschaftlich ansprechenden Eingrünung sowie zur Erhaltung eines notwendigen Freiflächenanteils werden private Grünflächen festgesetzt. Zwischen der Bebauung und der Landstraße ist eine 7 m breite Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Festsetzung vorgesehen.

Verkehrliche Erschließung

Das Senioren- und Pflegeheim wird von der Straße „Behringweg“ angefahren. Die notwendigen und durch die Bauordnung vorgeschriebenen Parkplätze sind auf dem Grundstück zu integrieren. Auf dem Grundstück sind keine öffentlichen Erschließungsanlagen oder Wege vorgesehen. Von der Erschließungsstraße „Behringweg“ dürfen nur zwei Ein- bzw. Ausfahrten angelegt werden.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Die Dachneigungen der Gebäude muss mindestens 15° betragen. Für die Dächer sind Dachdeckungen aus gebrannten Tonziegeln sowie Betondachziegeln festgesetzt. Zudem werden glänzend engobierte (mit keramischer Überzugsmasse versehen), reflektierende Dachziegel bzw. -steine und Metall- und Kunststoffeindeckungen ausgeschlossen. Für die Tonziegel und Betondachsteine sind nur Farben der Farbreihe Rot-Rotbraun oder Schwarz-Anthrazit zulässig.

Technische Ver- und Entsorgung

Energie- und Wärmeversorgung

Die Stromversorgung für das Plangebiet ist aufgrund der Versorgungsleitungen in den angrenzenden Baugebieten problemlos zu bewerkstelligen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird der Bau der Versorgungsleitungen mit den zuständigen Stadtwerken Rinteln GmbH abgestimmt.

Ein Ziel der Stadt Rinteln ist es, eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung zu realisieren, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasservorräten schonend umgegangen wird.

Es wird daher empfohlen, Kollektorflächen zur Energiegewinnung auf den Dachflächen zu integrieren.

Trinkwasser

Die vorhandenen Trinkwasserleitungen in der Straße „Behringweg“ reichen von der Kapazität her aus, um das neue Baugebiet mit Trinkwasser zu versorgen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird der Bau der Versorgungsleitungen mit den zuständigen Stadtwerken Rinteln GmbH abgestimmt.

Schmutzwasser

Neben dem Grundstück verläuft in der öffentlichen Grünfläche ein Schmutzwasserkanal, in den das Schmutzwasser problemlos eingeleitet werden kann.

Niederschlagswasser

Das Oberflächenwasser kann in einem neben dem Grundstück verlaufenden Regenwasserkanal eingeleitet werden. Zur Begrenzung der Oberflächenwasserableitung ist in den textlichen Festsetzungen dargestellt, dass auf dem Grundstück eine Regenrückhalteanlage (Zisternen, Rückhalteteiche oder Ähnliches) anzulegen ist, die über einen Drosselablauf bzw. einen Notüberlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden kann.

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschwasserbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Das Arbeitsblatt W 405¹ sieht für ein Besonderes Wohngebiet (WA) einen Löschwasserbedarf von 48 m³/h vor. Hier wird davon ausgegangen, dass die Gefahr der Brandausbreitung gering ist. Dazu ist eine überwiegende Bauart mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und eine harte Bedachung notwendig.

Da die Bauweise des Gebäudes überwiegend in Beton oder Stein mit Ziegel- oder Betondachsteinen durchgeführt wird, und damit nach der Definition der DIN 4102 die Begriffe *feuerbeständig/feuerhemmend* und *Harte Bedachung* zutreffen, ist der Löschwasserbedarf von 48 m³/h ausreichend.

Der Löschwasserbedarf von 48 m³/h kann durch das Netz der vorhandenen Wasserversorgung in der Straße „Behringweg“ gewährleistet werden.

¹ DVGW (1978): Technische Regeln, Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches

Kommunikationsnetz

Für die Herstellung des Kommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG zuständig. Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung Magdeburg, Ressort BBN 27-5.121 Bauleitplanung, Postfach 9011, 30001 Hannover, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen

Bodenbelastungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine geschützten Denkmale oder Bodendenkmale.

Grünordnung

Da es sich bei diesem Vorhaben nach § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes um einen Eingriff in Natur- und Landschaft handelt, wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz durchgeführt. Sie ist dem Bebauungsplan als Anlage 2 beigefügt.

Ergebnis der Abwägung

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Mit Anschreiben vom 12.03.2008 wurden gemäß § 4 Abs.1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der **Landkreis Schaumburg** gab mit Schreiben vom 17.04.2008 folgende Stellungnahme ab:

Zu den mir mit Schreiben vom 12.03.08 vorgelegten Planunterlagen werden folgende Anregungen vorgebracht:

Belange des Naturschutzes

Gegenüber dem o. a. Vorhaben bestehen aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken.

Entsprechend dem Telefonat vom 08.04.2008 mit dem von der Stadt Rinteln beauftragten Planungsbüro ILB rege ich an, die Gegenüberstellung zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan und der geplanten 4. Änderung hinsichtlich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft noch einmal zu überprüfen.

Belange der Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft

Wasserwirtschaft:

Wasserwirtschaftliche Belange sind hier lediglich durch die vorgesehene Ableitung der Niederschlags- bzw. Schmutzwässer berührt. In der Begründung zu der 4. Änderung wird unter dem Punkt „Niederschlagswasser“ dargelegt, dass eine Ableitung in den Regenwasserkanal erfolgen soll. Zur Begrenzung der Einleitungsmengen wird die Anlage von Zisternen, Rückhalteteichen usw. empfohlen.

Aufgrund der bekannten Hochwasserproblematik im weiteren Verlauf der Vorflut (Regenwasserkanal/aufnehmende Gewässer) und der doch nicht unerheblichen Flächenversiegelung sollten die vorab genannten Empfehlungen in der Bebauungsplanänderung verbindlich vorgeschrieben werden.

Formulierungsvorschlag:

Auf den einzelnen Baugrundstücken sind entsprechende Rückhaltanlagen (Zisternen, Sickermulden, Rückhalteteiche o. Ä.) anzulegen, die ein Rückhaltevolumen von 2,5 m³/100 m² versiegelter Fläche aufweisen.

Abfallwirtschaft

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass im Landkreis Schaumburg ausschließlich dreiaxlige Mülleinsammelfahrzeuge eingesetzt werden.

Um den Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“ der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen zu genügen, sollte die verkehrliche Erschließung von Baugebieten gemäß den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 (Dreiaxlige Müllfahrzeuge)“ ausgeführt werden.



Können aus besonderen Gründen diese Empfehlungen nicht eingehalten werden, ist an der nächsten öffentlichen Straße, die von Müllfahrzeugen befahren werden kann und darf, ein Stellplatz für Abfallbehälter einzurichten.

Belange der Wirtschaftsförderung und Regionalplanung

Zu der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Hopfenberg“ sind aus raumordnerischer Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Die geplante Errichtung eines Senioren- und Pflegeheimes im Ortsteil Rinteln kann im Sinne des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 für den Landkreis Schaumburg (RROP) einen Beitrag dazu zu leisten, das im Kreisgebiet vorhandene differenzierte Angebote an Bildungs-, Kultur- und Sozialeinrichtungen als wesentlicher Bestandteil der öffentlichen Versorgung und auch als wesentliches Standortpotenzial für die wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises zu erhalten und bedarfsgerecht zu entwickeln (vgl. RROP, Abschnitt D 3,7 Ziffer 01).

Belange der Wirtschaftsförderung und Regionalplanung Aus Sicht des Planungsrechtes werden keine Anregungen vorgebracht.

Die **Verwaltung** der Stadt Rinteln beurteilt die Anregungen folgendermaßen:

Belange des Naturschutzes:

Die Gegenüberstellung zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan und der geplanten 4. Änderung hinsichtlich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft wird noch einmal überprüft und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Schaumburg abgestimmt.

Wasserwirtschaft:

Der Anregung wird gefolgt. In die textlichen Festsetzungen wird folgender Text aufgenommen: Auf dem Baugrundstück sind Regenrückhalteanlagen (Zisternen, Rückhalteteiche oder Ähnliches) anzulegen, die ein Rückhaltevolumen von 1,0 m³/100 m² versiegelter Gebäudefläche aufweisen. Der Drosselablauf bzw. der Notüberlauf ist an ein Mulden-Rigolensystem anzuschließen, das an den Regenwasserkanal angeschlossen ist. Die Entleerung des jeweiligen Stauraumes muss innerhalb von 6-8 Stunden erfolgen.

Abfallwirtschaft:

Der Müll wird zu den Abholtagen an der Straße „Behringweg“ deponiert, so dass die Müllfahrzeuge das Grundstück nicht befahren müssen. In die Begründung wird ein entsprechender Hinweis eingearbeitet.

Belange der Wirtschaftsförderung und Regionalplanung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Belange der Wirtschaftsförderung und Regionalplanung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Das **Eisenbahn-Bundesamt, Hannover** gab mit Schreiben vom 13.03.2008 folgende Stellungnahme ab:

Bezug nehmend auf Ihr o. g. Schreiben gebe ich folgende Stellungnahme ab:

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass von den künftigen Eigentümern bzw. Bewohnern und Nutzern des antragsgegenständlichen Flurstückes keine öffentlich-rechtlichen Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen gegenüber der DB Netz AG oder dem Eisenbahn-Bundesamt geltend gemacht werden können, sofern derartige Ansprüche ihre Grundlage nicht in §§ 41, 42 BImSchG haben.

Die **Verwaltung** der Stadt Rinteln beurteilt die Anregungen folgendermaßen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Hameln** gab mit Schreiben vom 28.03.2008 folgende Stellungnahme ab:

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes, hier insbesondere zum Abstand der Baugrenze im Zuge der Landstraße 441, im Wesentlichen den Vorabstimmungen mit mir entsprechen, sind keine Bedenken mehr vorzubringen. Dies jedoch unter der Voraussetzung, dass die südliche der L441 festgesetzte Fläche für Pflanzmaßnahmen einem „Verbot der Ein- und Ausfahrt“ gleichzukommen und hierin keinerlei sonstige Nebenanlagen und bauliche Anlagen zulässig sind.

Die **Verwaltung** der Stadt Rinteln beurteilt die Anregungen folgendermaßen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das **Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie, Hannover** gab mit Schreiben vom 01.04.2008 folgende Stellungnahme ab:

Zu dem o. g. geplanten Bebauungsplan ist von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege folgendes vorzutragen: Aus dem Plangebiet sind zwar keine archäologischen Fundstellen bekannt. Grundsätzlich kann das Auftreten archäologischer Siedlungsspuren aber nicht ausgeschlossen werden. So sind aus dem Umfeld des Plangebietes diverse archäologische Fundstellen dokumentiert.

Bei der Planung zukünftiger Bauvorhaben ist somit folgendes zu berücksichtigen:

Sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG). Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Mit folgenden Auflagen im Rahmen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 in Verbindung mit § 13 NDSchG muss gerechnet werden:

Der angestrebte Beginn der Erdarbeiten (Wie Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten), vorrangig der Erschließungsarbeit, sollte sobald wie möglich, mindestens ab vier Wochen vorher schriftlich angezeigt werden, damit deren Beobachtung durch die archäologische Denkmalpflege stattfinden kann. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Rinteln sowie an das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege – Referat A - , Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover zu richten.

Die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

Die **Verwaltung** der Stadt Rinteln beurteilt die Anregungen folgendermaßen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der **Abwasserbetrieb der Stadt Rinteln** gab mit Schreiben vom 26.03.2008 folgende Stellungnahme ab:

Gegen die 4. Änderung des o. g. Bebauungsplanes bestehen seitens des Abwasserbetriebes der Stadt Rinteln keine Bedenken.

Wie aus dem beigefügten Plan ersichtlich befindet sich der RW – und SW- Anschluss auf dem Grundstück. Das Schmutzwasser aus dem Küchenbereich ist über einen Fettabscheider, nach dem Stand der Technik, in den öffentlichen SW-Kanal einzuleiten.

Die **Verwaltung** der Stadt Rinteln beurteilt die Anregungen folgendermaßen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Installation eines Fettabscheiders ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und muss im Bauantragsverfahren geregelt werden.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Mit Anschreiben vom 25.06.2008 wurden gemäß § 4 Abs.2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der **Landkreis Schaumburg** gab mit Schreiben vom 24.07.2008 folgende Stellungnahme ab:

Zu den mir mit Schreiben vom 25.06.2008 vorgelegten Planunterlagen werden folgende Anregungen vorgebracht:

Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes

In den textlichen Festsetzungen zum o.g. B-Plan ist unter anderem unter dem Punkt Technische Ver- und Entsorgung Löschwasser Stellung genommen worden. Ich weise darauf hin, dass bei der geplanten Bebauung eine Löschwasserversorgung von ca. 1.600 l/min für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich ist. Ich weise zusätzlich darauf hin, dass die Zuwegung für die Feuerwehr zu den geplanten Gebäuden sichergestellt werden muss.

Belange des Naturschutzes

Gegenüber dem o. a. Vorhaben bestehen aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken.

Belange der Wirtschaftsförderung und Regionalplanung

Aus raumordnerischer Sicht werden zu dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Hopfenberg“ Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Belange des Planungsrechtes

Aus Sicht des Planungsrechtes werden keine Anregungen vorgebracht.



Die **Verwaltung** der Stadt Rinteln beurteilt die Anregungen folgendermaßen:

Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes

Im Bebauungsplan ist ein Besonderes Wohngebiet festgesetzt. Das Arbeitsblatt W 405² sieht für ein Besonderes Wohngebiet (WB) einen Löschwasserbedarf von 48 m³/h vor. Wenn eine Anlage errichtet werden soll, die entsprechend der Bauordnung oder sonstigen Vorschriften mehr Löschwasser benötigt, so ist dies im Bauantragsverfahren zu regeln. Das gilt auch für die Zuwegung für die Feuerwehr. Die Regelung der Zuwegung für die Feuerwehr ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes.

Belange des Naturschutzes:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Belange der Wirtschaftsförderung und Regionalplanung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Belange des Planungsrechtes:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Das **Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie, Hannover** gab mit Schreiben vom 30.06.2008 folgende Stellungnahme ab:

Zu dem o.g. Bebauungsplan liegt Ihnen bereits eine Stellungnahme vom 01.04.2008, gefertigt durch Frau Veronica König vor. (s. oben)

Die **Verwaltung** der Stadt Rinteln beurteilt die Anregungen folgendermaßen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In den textlichen Festsetzungen ist unter dem Punkt „Hinweise“ ist bereits der Hinweis auf die Belange der Denkmalpflege vorhanden.

Flächenbilanz

Festsetzung	(Teilfläche m ²)	Gesamtfläche in m ²
Besonderes Wohngebiet nach § 4 a BauNVO		
bebaubar (GRZ 0,6)	2.800	
nicht überbaubar	705	3.505
Private Grünflächen		
Fläche mit Pflanzgebot	410	410
Gesamtfläche		3.915

² DVGW (1978): Technische Regeln, Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches

Stadt Rinteln

Bauamt



Landkreis Schaumburg

4. Änderung

Bebauungsplan Nr. 9 „Hopfenberg“

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Umweltbericht (Anlage 1)

Grünordnerischer Fachbeitrag (Anlage 2)

Umweltbericht

Art und Umfang des Vorhabens

Für den Bereich wird ein Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO festgesetzt.

Das baulich räumliche Konzept sieht die Errichtung eines Senioren- und Pflegeheimes vor.

Durch eine vorgesehene Grundflächenzahl von 0,6, die überschritten werden darf, ist der Bau solch einer Einrichtung auf dem Gelände möglich.

Das Grün- und Freiflächenkonzept sieht im Bereich zwischen der Landstraße und dem Gebäude eine Pflanzfläche vor.

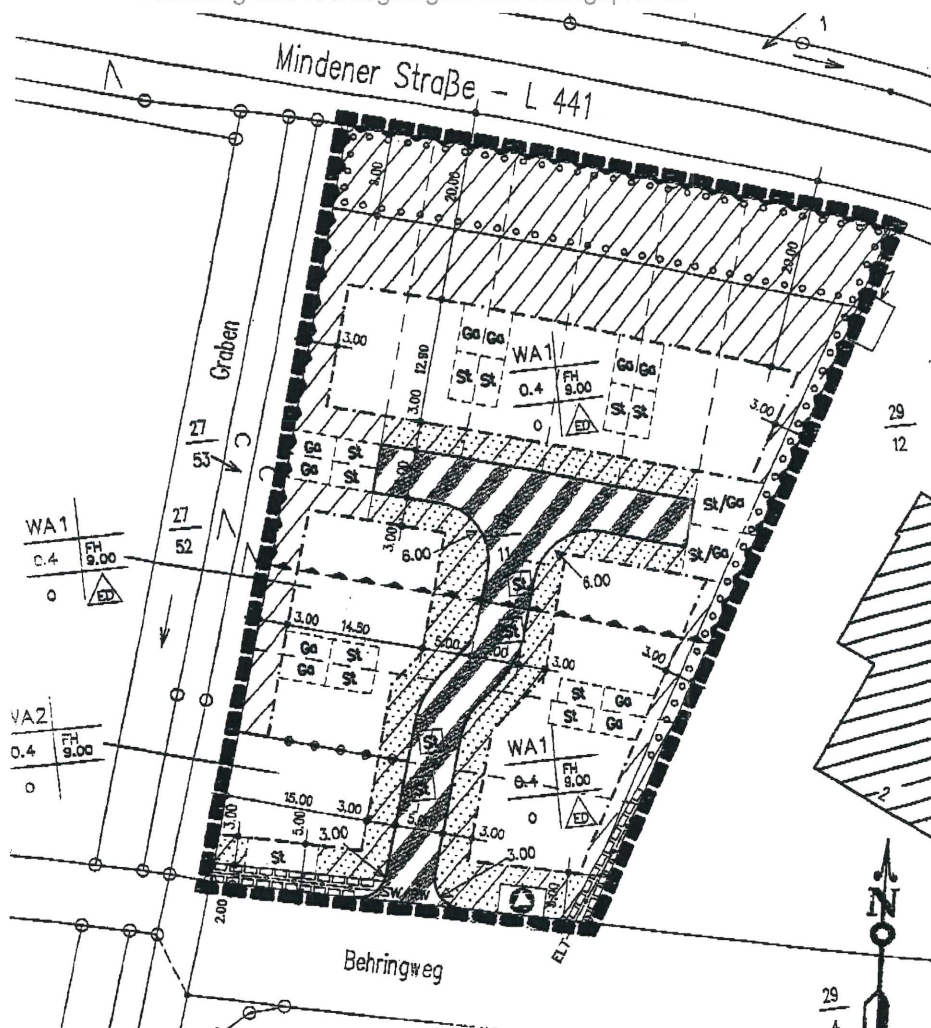
Festsetzungen im Bebauungsplan

Im Bebauungsplan werden neben der Art der Nutzung noch die Grundflächenzahl sowie die Firsthöhe festgesetzt. Weiterhin sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Anpflanzung“ festgesetzt.

Bestandsbeschreibung

Der Bereich ist durch einen rechtsgültigen Bebauungsplan bebaubar (s. Abb. 1). Daher ist als Bestand die mögliche Bebauung anzunehmen. Vorgesehen war die Errichtung von eingeschossigen Wohnhäusern, die durch eine private Straße erschlossen werden sollten. Zur Landesstraße im Norden sollte ein 7 m breiter Grünstreifen bepflanzt werden.

Abb. 1: Darstellung des rechtsgültigen Bebauungsplanes



Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion

Durch die weiter hinten aufgeführte Matrix (Tab. 1, S. 5) zu den schutzgutbezogenen Wirkungen wird deutlich, dass die Schutzgüter durch die geringe Mehrversiegelung nur gering betroffen sein werden und damit nicht untersuchungsrelevant sind. Gleichwohl werden nachfolgend die Schutzgüter beschrieben, um aufzuzeigen, dass nur eine geringe Wirkung von der Planung ausgeht.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion und Aspekte des Lärmschutzes als auch wirtschaftliche Funktionen, wie Arbeitsplätze, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und verkehrliche Anbindung im Rahmen der weiteren Betrachtungen von Bedeutung.

Im Plangebiet wären Wohnbebauungen möglich gewesen. An das Plangebiet schließt im Westen, Osten und Süden Wohnbebauung und im Norden die Landstraße L 441 an.

Durch die Ausweisung als Besonderes Wohngebiet und dem Bau eines Senioren- und Pflegeheimes ist mit keiner Erhöhung des Lärmpegels durch den zu erwartenden Verkehr zu rechnen, da durch die geplante Wohnbebauung der Verkehr ähnlich hoch wäre. Der Lieferverkehr (Anlieferung) findet nur an Tagzeiten statt.

Der hier zugrunde liegende Begriff Erholungsnutzung bezieht sich auf das Naturerleben. Erholung umfasst Aktivitäten der ruhigen, landschaftsbezogenen Erholung. Dazu gehören u.a. Wandern, Radfahren, Spaziergehen.

Erholungsfunktionen, z.B. Wege zum Spaziergehen, sind innerhalb des Plangebietes und auch angrenzend nicht vorhanden. Die Erholungsfunktion wird durch die Ausstattung des Raumes mit erholungsrelevanten Merkmalen wie Relief, Randeffekte (Waldbereiche) und belebenden und gliedernden Elementen bewertet. Die Ausstattung des unmittelbaren Untersuchungsraumes (B-Plan) mit diesen Elementen ist schlecht. In zahlreichen Untersuchungen wird die besondere Erholungswirksamkeit von Randeffekten (seien es Gewässer- oder Waldränder) hervorgehoben. Diese Randeffekte sind hier nicht gegeben. Vielmehr prägen Straßen, Hochhäuser und Häuser mit ihren versiegelten Flächen das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes.

Die wirtschaftlichen Nutzungsansprüche bestehen durch das Baugrundstück.

Bewertung:

Die Belastungen durch vorhandene Nutzungen hat direkt oder indirekt eine Wirkung auf den Menschen. Wahrnehmungsbild der Landschaft, Wohnqualität und die menschliche Gesundheit hängen von den verschiedensten Belastungen (Luftqualität, Lärm, Landschaftsbild, Erholung) ab.

Die Luftqualität wird durch Schadstoffe außer- und innerhalb des Untersuchungsgebietes beeinflusst. Die im Plangebiet emittierten Schadstoffe (Auspuffgase, Ruß) wirken sich direkt (Geruch) oder indirekt über das Grundwasser auf den Menschen aus. Durch die angrenzenden Straßen und Gebäude entstehen Schadstoffe durch den Verkehr, aber auch durch Hausbrand.

Die Schallintensität beeinträchtigt je nach Schallquelle die landschaftsgebundene Erholung, die Wohnruhe und die menschliche Gesundheit in unterschiedlichem Maß. Belastungen, die außerhalb des Verkehrsbereiches erzeugt werden, wie z.B. Gewerbebetriebe, werden mit beurteilt.

Die Wohnqualität wird zudem an der Zerstörung der Landschaft (Straßen; Bebauung, usw.) und an der Möglichkeit der landschaftsbezogenen Naherholungsmöglichkeiten gemessen. Dabei ist zu bedenken, dass die Wohnbebauung selbst eine wesentliche Zerstörung des Landschaftsbildes hervorruft.

Die Wertung der jetzigen Situation für die Wohnqualität der Menschen ist verknüpft mit der Belastung durch vorhandene Nutzungen, dem Landschaftsbild und der naturbezogenen Naherholungsmöglichkeit im Planungsraum.

Die Belastungen durch Lärm- und Schallimmissionen sind im angrenzenden Wohnbereich durch den internen Verkehr gegeben und ist daher gering. Ein weiterer Lärmfaktor ist die Landstraße. Von ihr gehen Lärmemissionen aus, die das Gebiet beeinträchtigen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die mögliche Nutzung als Wohngebiet werden keine hochwertigen Biotope und Tierarten berührt. Die festgesetzte Pflanzung zur Landstraße wird auch jetzt festgesetzt, so dass sich keine Änderungen ergeben.

Bewertung:

Der innerörtliche Bereich sowie die intensive Nutzung der Freiflächen schließt das Vorhandensein gefährdeter Tier- und Pflanzenarten aus, eine Besiedlung kann durch Ubiquisten (Kulturnachfolger) geschehen.

Schutzgut Boden

Die Versiegelung der neuen Planung ist nur geringfügig höher als die im rechtskräftigen Bebauungsplan.

Bewertung:

Das Schutzgut Boden wäre durch die starke anthropogene Nutzung schon beeinträchtigt. Der Naturboden ist durch Abgrabung (Keller, Straße) und Versiegelung überprägt, das natürliche Bodenprofil und die Bodeneigenschaften sind dadurch weitgehend gestört. Dem Boden kommt daher keine Bedeutung zu. Das bezieht sich auf die Lebensraumfunktion, die Grundwasserneubildungsrate und die Erosionsschutzgefahr. Sie sind durch die mögliche Nutzung weder erosions- noch deflationsgefährdet.

Schutzgut Wasser

Die Versiegelung der neuen Planung ist nur geringfügig höher als die im rechtskräftigen Bebauungsplan.

Bewertung:

Das Schutzgut Wasser wäre durch die starke anthropogene Nutzung schon beeinträchtigt. Die mögliche Versiegelung hätte Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate und die Verdunstungsrate.

Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet gehört zum Klimabereich "Nordwest-Deutschland" und hat ein noch maritim beeinflusstes Klima, das von Luftmassen aus südwestlicher bis nordwestlicher Richtung bestimmt wird. Daher sind die Winter in der Regel mild und die Sommer nur mäßig warm. Der Niederschlag ist in Menge und Häufigkeit ziemlich gleichmäßig übers Jahr verteilt.

Temperatur maximal	12,5° C	Globalstrahlung	968,7 J/cm ²
Temperatur mittel	8,6° C	Wind	2,1 m/s
Temperatur min.	5,0° C	Frosttage	72,4
Niederschlag	844,8 mm	Eistage	19,2
Relative Luftfeuchte	78,9 %	Sommertage	24,3
Luftdruck	990,6 hpa	Heiße Tage	3,6
Sonnenscheindauer/Tag	4,0 Std.	Tage m. Niederschlag <= 0.1 mm	180,0
Bewölkung/Tag	5,6 Std.	Tage m. Niederschlag >= 10 mm	22,6

Bewertung:

Das Geländeklima des Untersuchungsgebietes würde durch die mögliche Nutzungsstruktur geprägt. Überbaute und befestigte Flächen wirken sich ungünstig auf das Mikroklima aus. Am Tag nehmen Stein- und Asphaltflächen, Mauern und Dächer wesentlich mehr Wärme auf als offene Flächen. In der Nacht geben sie dann die gespeicherte Wärme nur langsam wieder ab. Durch größere Oberflächen und die Rauigkeit einer städtischen Verbauung vermindert sich die Windgeschwindigkeit und der Luftaustausch wird dezimiert. Durch das Zurückdrängen des Vegetationsbestandes und des beschleunigten Regenwasserabflusses wird die Atmosphäre noch zusätzlich erwärmt.

Schutzgut Landschaft

Die Beschreibung kann der Bestandsbeschreibung entnommen werden.

Bewertung

Durch die teilweise hohe Bebauung mit achtgeschossigen Hochhäusern und die ist das Landschaftsbild als stark beeinträchtigt anzusehen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter werden nicht betroffen.

Sachgüter besteht in Form von Bauland, deren tatsächlichen Bewirtschaftungserträge bei Verkauf einen finanziellen Wert darstellen.

Diese Sachgüter werden aber nicht betroffen, sondern durch die Bebauung aufgewertet.

Schutzgüter Wechselwirkung

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen. Dabei gehen wesentliche von der derzeitigen Nutzungsstruktur aus, da durch die Bebauung und die damit verbundenen Einflüsse die anderen Schutzgüter wie folgt betroffen werden:

- Schutzgut Mensch: kleine Freiräume ⇒ keine Erholungslandschaft ⇒ keine grünstrukturierte Landschaftselemente ⇒ keine weiträumige Blickbeziehung
- Schutzgut Pflanzen und Tiere: keine natürliche Vegetation durch Zierpflanzen in den Gartenbereichen oder keine Pflanzendecke durch die Versiegelung ⇒ Zerschneidung des Lebensraumes für alle Tierarten durch Straßen und versiegelte Flächen ⇒ Besiedlung nur durch Ubiquisten
- Schutzgut Boden: keine natürliche Entwicklung des Bodens in den Bereichen der Versiegelung (kein Wasseraustausch), ⇒ Schadstoffeintrag (z.B. Abtrieb) ⇒ Veränderung der natürlichen Bodenschichten durch Aufschüttungen und Abtrag
- Schutzgut Klima: negative Beeinflussung des Lokalklimas durch Bodenversiegelung sowie der Emission von Abgasen, Aerosolen und Abwärme im Umfeld ⇒ Erhöhung der Lufttemperatur ⇒ keine Frischluftbildung und -austausch
- Schutzgut Luft: negative Beeinflussung der Luftqualität durch Emission von Abgasen, Aerosolen und Abwärme im Umfeld ⇒ keine Ventilationsbahnen
- Schutzgut Landschaft: keine Erlebbarkeit der natürlichen Eigenarten der Landschaft

Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen und der zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Die oben umrissenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes definieren die planerischen Elemente, die als Verursacher umweltrelevanter Wirkungen zu charakterisieren sind. Dies sind insbesondere die verschiedenen Nutzungstypen und die mit Ihnen verbundenen baulichen Elemente der technischen Infrastruktur, deren Bau, Anlage und Betrieb die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgezeigten Wirkungen erzeugen.

Diese vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen erzeugen wiederum unterschiedliche Auswirkungen und teils Folgewirkungen mit variabler Reichweite und Intensität auf die jeweiligen Schutzgüter. Für die erste Ermittlung dieser zu erwartenden Wirkungen wird die folgende Matrix (Tab. 1) herangezogen, die gleichzeitig die untersuchungsrelevanten Wechselbeziehungen zwischen Verursacher, Wirkung und Betroffenen vorgibt.

Tab. 1: Gefüge zwischen Verursacher-Wirkung-Betroffenem

Schutzgüter	Schutzgutbezogenen Faktoren	Zu erwartende Wirkungen							
		Überbauung	Versiegelung	Freiflächenverlust	Veränderung des Reliefs	Gas / Staubemission	Lärm	Abfall	Abwasser
Mensch	Wohnen	X							
	Erholung/Freizeit								
	Landwirtschaft								
	Wasserwirtschaft		X						
Pflanzen		X							
Tier									
Boden			X						
Wasser			X						
Klima			X						
Luft									
Landschaft			X						
Kulturgüter									
Sachgüter									
Wechselwirkung									

Dieses hier gezeigten Verursacher-Wirkungs-Betroffenen-Gefüge zeigt, dass durch die geringfügige Mehrversiegelung schutzgüterrelevanten Auswirkungen betroffen sind, dies allerdings nur in sehr geringem Maß.



Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Andere Flächen sind im Rahmen der Suche nach einem Standort nicht untersucht worden. Das ergibt sich aus der Zielsetzung der städtebaulichen Entwicklung, die sich für die Stadt Rinteln als die Aktivierung von Frei-Reserveflächen in möglichst zentraler Lage, definiert.

Vor allem vor den Hintergrund des § 1 a des BauGB, der den sparsamen Umgang mit Grund und Boden anmahnt und die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung als primäre Maßnahme vorsieht, ist dieser Bereich als Bauland ausgewählt worden.



Stadt Rinteln

Bauamt

Landkreis Schaumburg

4.Änderung

Bebauungsplan Nr. 9 „Hopfenberg“

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und
Umweltbericht (Anlage 1)

Grünordnerischer Fachbeitrag (Anlage 2)

Grünordnerischer Fachbeitrag

Einleitung

Anlass der Planung ist die Absicht der Desiderya GmbH, auf dem Flurstück 29/11, Flur 1 der Gemarkung Rinteln ein Altenwohnheim zu errichten. Das geplante Senioren- und Pflegeheim soll eine Größenordnung von ca. 75 Betten haben.

Nach den derzeitigen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Hopfenberg“ ist der Bau eines Altenwohnheimes nicht möglich, da zur Art der baulichen Nutzung nur Wohngebäude zulässig sind. Zudem kann aufgrund der festgesetzten Straßen und Baugrenzen die Planung eines Altenwohnheimes nicht verwirklicht werden.

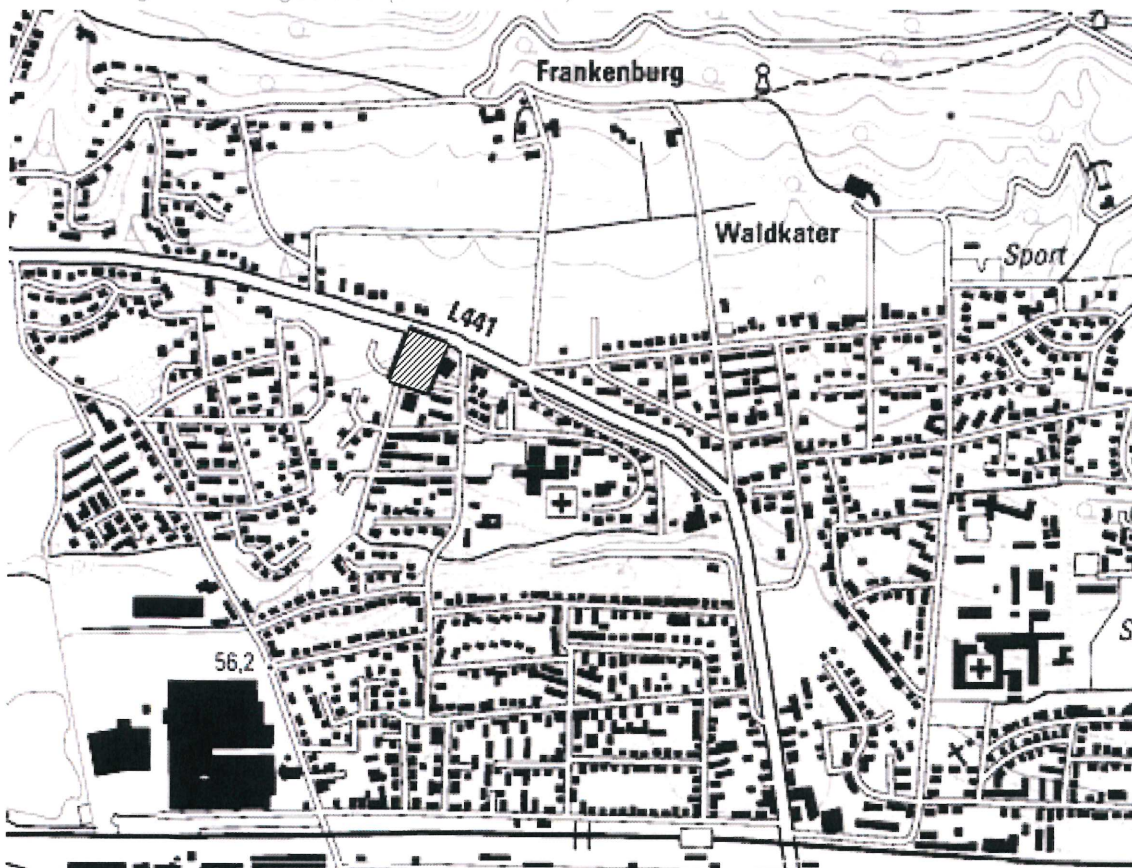
Deshalb soll für diesen Bereich eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen, mit dem Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des Altenwohnheimes zu schaffen.

Aufgrund der höheren Versiegelung soll die Art der Nutzung von „Allgemeines Wohngebiet“ in „Besonders Wohngebiet“ geändert werden.

Neben der künftigen Bebauung wird noch ein Bereich als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzmaßnahmen“ festgesetzt.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Entwicklung des Altenwohnheimes an dieser Stelle sinnvoll, da es so angeordnet werden soll, dass die vorhandene, natürliche Topografie des Grundstückes ausgenutzt wird. Das viergeschossige Gebäude bildet außerdem eine städtebauliche Abstufung von den achtgeschossigen Hochhäusern im Osten und Süden zu den eingeschossigen Wohnhäusern im Westen des Grundstückes.

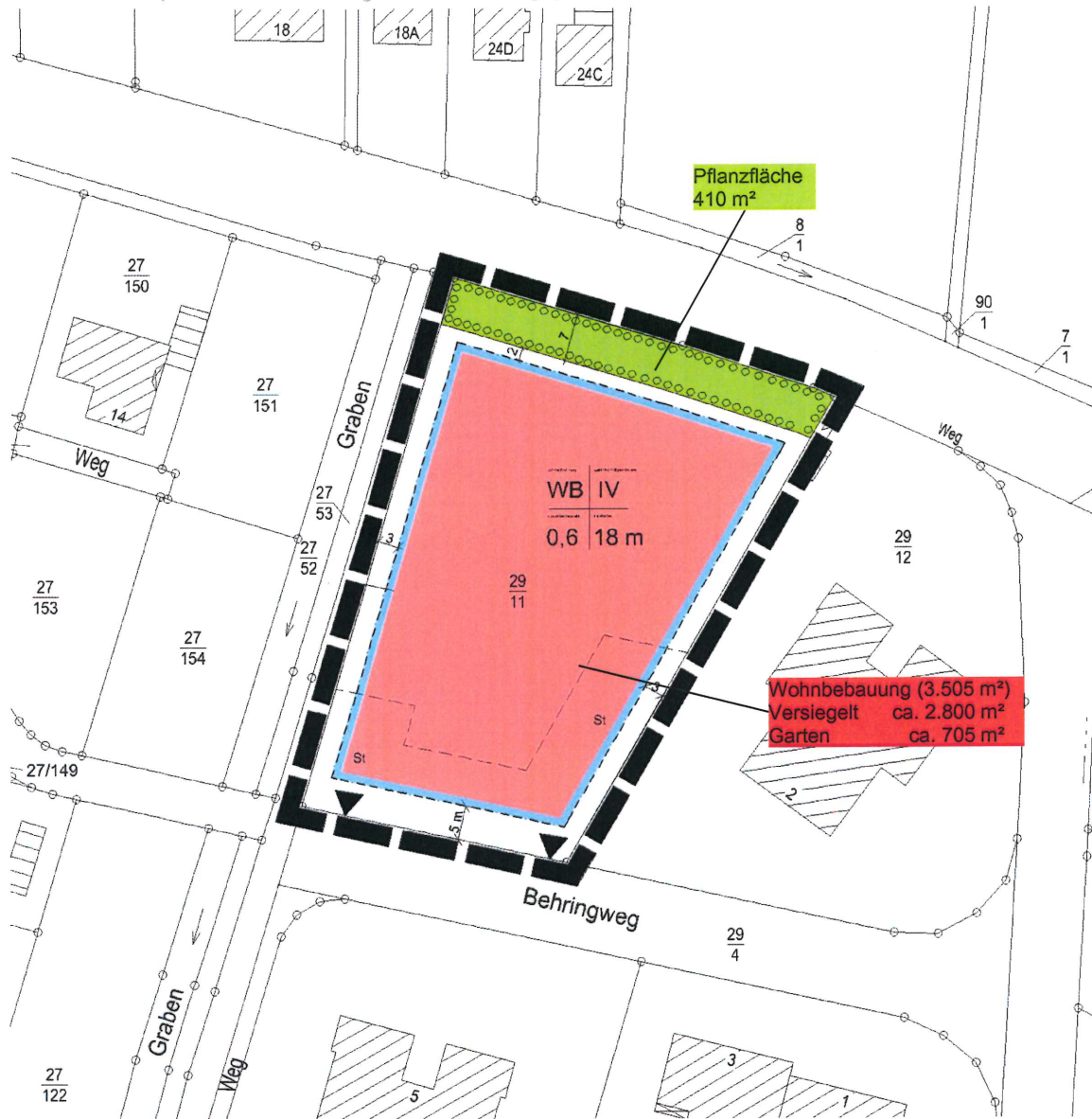
Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)



Sind als Folge eines Eingriffs nach § 11 NNatG erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zu erwarten, die nicht vermieden und nicht nach § 10 ausgeglichen werden können, so ist der Eingriff unzulässig, wenn bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft untereinander die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgehen.

Der Verursacher hat Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Abb. 3: Geplante 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Hopfenberg



Ist-Zustand (3. Änderung)				Geplant (4. Änderung)			
Biotoptypen	Fläche in ca. m ²	Wertfaktor	Flächenwert (b x c)	Biotoptypen	Fläche in ca. m ²	Wertfaktor	Flächenwert (f x g)
a	b	c	d	e	f	G	h
Straße	410	0	0	Pflanzfläche	410	3,0	1.230
Garagen, Zufahrten	520	0	0		0	0	0
Müllplatz	15	0	0		0	0	0
Pflanzfläche I	505	3,0	1.515		0	0	0
Pflanzfläche II	75	3,0	225		0	0	0
Versiegelbare Flächen (max. 0,6)	1.435	0	0	Versiegelbare Flächen (max. 0,8)	2.800	0	0
nicht versiegelbare Fläche (0,4)	955	1,0	955	nicht versiegelbare Fläche (0,2)	705	1,0	705
Gesamtfläche	3.915	Flächenwert IST	2.695	Gesamtfläche	3.915	Flächenwert Soll	1.935
Bilanz: Ersatz - Ist = 2.695 WE – 1.935 WE = - 760 Werteeinheiten							

Die Bilanz zeigt, dass die geplante 4. Änderung eine höhere Versiegelung aufweist. Daher ist eine Ausgleichsfläche von ca. 250 m² notwendig, um diese Mehrversiegelung auszugleichen.

Eine landschaftsästhetische Beeinträchtigung liegt nicht vor, da der gesamte Bereich bereits im bebauten Bereich liegt und die achtgeschossigen Häuser im Osten und Süden bereits eine hohe Vorbelastung bedeuten.

Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahme

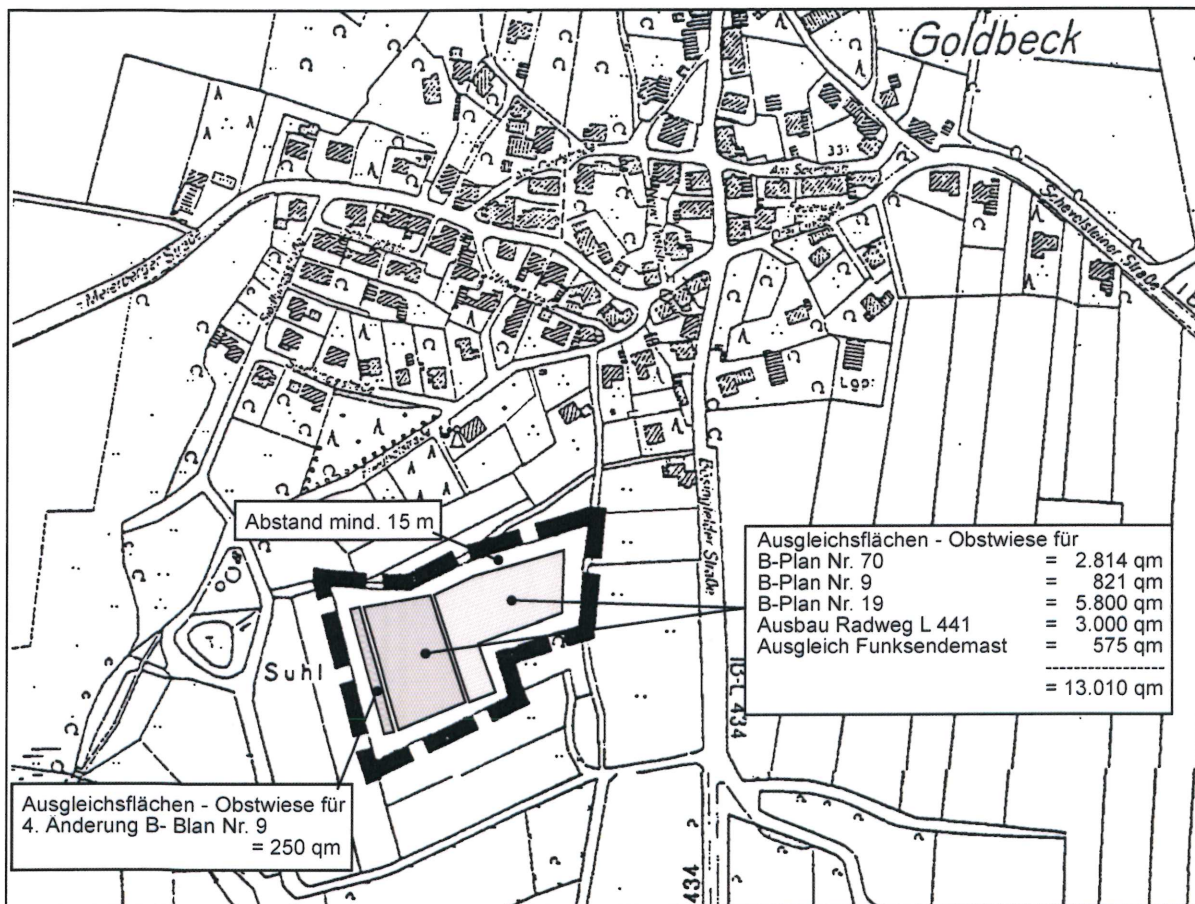
Für alle nicht vermeidbaren oder minimierbaren Beeinträchtigungen sind entsprechende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Nach Beendigung des Eingriffs darf keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben. Kompensationsmaßnahmen müssen die betroffenen Funktionen und Werte der beeinträchtigten Schutzgüter erreichen und gleichartig sein.

Anlage einer Streuobstwiese (in Goldbeck)

Lage der Fläche:

Die Fläche liegt in der Gemarkung Goldbeck Flur 12 auf den Flurstücken 92, 98, 99 und hat eine Gesamtgröße von 13.815 m². Für andere Bebauungspläne sind bereits 13.010 m² verplant (s. Abb. 3).

Abb. 4: Lage und Abgrenzung der externen Ausgleichsfläche in Ortsteil Goldbeck (M. 1 : 5.000)



Ersatzmaßnahme: Auf der Gesamtfläche (ehemalige Ackerfläche) soll eine Obstwiese entwickelt werden. Um eine spätere Bepflanzung der Wege-, Feld und Bachränder mit einer Feldhecke zu ermöglichen, soll von der Grenze ein Mindestabstand von 15 m eingehalten werden.

Pflanzmaßnahmen: Wie groß ein Obstbaum im Alter wird, d.h. wie viel Platz er braucht, lässt sich vor der Pflanzung nicht exakt vorausberechnen. Obstart, Unterlage und Sorte haben darauf ebenso einen Einfluss wie Boden und Klima des Standortes oder die späteren Pflegemaßnahmen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass ein Pflanzabstand von mind. 10 m erforderlich ist.

Bodenvorbereitung: Vor der Pflanzung wird eine etwa 80 x 80 cm große und 50 cm tiefe Pflanzgrube ausgehoben und die Sohle gelockert. Der ausgehobene Boden kann als Pflanzerde mit verwendet werden, sollte jedoch immer mit Kompost oder Humuserde verbessert werden (zu etwa 1/3 der Pflanzerde). Wer auf Zukauf von Bodenverbesserungsmitteln angewiesen ist, kann sich dabei auf die angebotenen Humus-Produkte stützen. Keinesfalls darf man der Pflanzerde frisches organisches Material wie z.B. Stallmist oder Grassoden zugeben - die bei der sofort einsetzenden Rotte freigesetzten Stoffe würden den empfindlichen Feinwurzeln schaden. Aus gleichem Grund ist auch Rindenmulch als Bodenverbesserung ungeeignet. Ebenfalls verzichten sollte man auf Torf, der aufgrund niedriger pH-Werte zur Bodenversauerung beiträgt.



Pflanzschnitt: Um die gewünschte gesunde und kräftige Entwicklung des Jungbaumes zu "starten", muss bei der Pflanzung neben einem behutsamen Wurzelschnitt (insbesondere dem Wegschneiden beschädigter Wurzelteile) mit besonderer Sorgfalt ein erster Erziehungsschnitt der Krone vorgenommen werden. Dieser erste Erziehungsschnitt legt als "Gerüstbildner" den Grundstock für die weitere Entwicklung des Obstbaumes. Ziel ist es dabei, durch kräftigen Rückschnitt und Wegschnitt von Konkurrenztrieben ein tragfähiges Kronengerüst zu entwickeln.

Obstbäume sollten in den ersten 10 Jahren hauptsächlich Holz bilden, um das Kronengerüst zu stabilisieren. Dabei bilden senkrechte Äste Holz, während waagrechte Äste Frucht bilden.

Ein die Stammverlängerung bildender Leitast und drei bis vier Seitenäste werden dabei zurückgeschnitten, die Seitenäste um etwa die Hälfte bis zu 2/3 ihrer Länge auf gleicher Höhe gekürzt. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Seitenäste auf ein Außenauge geschnitten werden (s. Skizze auf der vorherigen Seite) und alle die gleiche Länge haben (Saftwaage). Die Seitenäste sollten zum Leitast in einem Winkel von ca. 45° stehen, dieses kann durch Anbinden oder durch Anbringen von Abstandshölzern erreicht werden. Der Leitast wird etwa 2 - 3 Knospen oberhalb der Seitenäste eingekürzt. Alle anderen Äste werden nahe der Ansatzstelle entfernt.

Pflanzung: Der Obstbaum sollte vor der Pflanzung ca. eine halbe Stunde in Wasser gestellt werden. Zuerst sollte der Pfahl in die gut vorbereitete Pflanzgrube eingeschlagen werden; das Einschlagen des Pfahles nach der Pflanzung könnte Wurzelverletzungen hervorrufen. Nachdem der Verbisschutz gegen Wühlmäuse angebracht wurde (sofern dies an dem Standort notwendig ist), wird der Baum in die Pflanzgrube gestellt. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Veredlungsstelle eine "handbreit" über dem Erdboden bleibt.

Unter Zugabe von Wasser ist die Pflanzgrube mit dem Bodengemisch zu füllen, dabei sollte der Baum etwas gerüttelt werden, so dass sich auch die Hohlräume zwischen den Wurzeln mit Erdreich füllen. Der Baum sollte vorsichtig angetreten und gut gewässert werden.

Danach wird der ggf. notwendige Kaninchendraht um den Stamm gelegt und an den Enden zusammengeflochten. Der Baum wird dann mit Kokosstrick am Pfahl angebunden.

Pflegemaßnahmen:

Die Fläche zwischen den Obstbäumen soll mindestens einmal im Jahr gemäht werden. Diese Mahd ist nach dem 30.06. durchzuführen, um spät brütende Vogelarten nicht zu gefährden. Die Gehölze sind bei Abgang nachzupflanzen, eine Unterhaltungspflege ist erforderlich.

Fertigstellungspflege:

Die Pflege der Obstbäume nach DIN 18916 muss zwei Pflegegänge enthalten.

Entwicklungspflege:

Die Entwicklungspflege soll mind. 2 Jahre betragen. Für die Bäume sind zwei und für die Pflanzflächen drei Pflegedurchgänge nach DIN 18919 pro Jahr anzusetzen.

Unterhaltungspflege:

Als Unterhaltungspflege ist eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr durchzuführen, die nach dem 30.06. eines Jahres stattfinden soll, um spät brütende Vogelarten nicht zu gefährden.

Die Unterhaltungspflege der Gehölze ist nach DIN 18919 durchzuführen.

Pflanzenliste:

Hochstämme, 180 cm

Alte Apfelsorten

- Roter Boskoop
- Jakob Lebel
- Schöner aus Nordhausen
- Kaiser Wilhelm
- Ontarioapfel
- Rheinischer Bohnapfel
- Rote Sternrenette
- Winterrambur
- Rheinische
- Schafsnase

Hochstämme, 180 cm

Alte Birnensorten

- Clapps Liebling
- Conference
- Alexander
- Lucas
- Gellerts Butterbirne
- Gute Luise

Alte Pflaumensorten

- Ontariopflaume

Hochstämme, 180 cm

Alte Süsskirschen

- Hedelfinger
- Große Schwarze Knorpelkirsche
- Große Prinzessin
- Schneiders Späte Knorpelkirsche

Alte Süsskirschen

- Schattenmorelle

Alte Mirabellensorte

- Mirabelle von Nancy



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 9 „Hopfenberg“

Anlass und Ziele der Planung

Anlass der Planung ist die Absicht der Desiderya GmbH, auf dem Flurstück 29/11, Flur 1 der Gemarkung Rinteln ein Senioren- und Pflegeheim zu errichten. Das geplante Senioren- und Pflegeheim soll eine Größenordnung von ca. 75 Betten haben.

Nach den derzeitigen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Hopfenberg“ ist der Bau eines Senioren- und Pflegeheimes nicht möglich, da zur Art der baulichen Nutzung nur Wohngebäude zulässig sind. Zudem kann aufgrund der festgesetzten Straßen und Baugrenzen die Planung eines Senioren- und Pflegeheimes nicht verwirklicht werden.

Deshalb soll für diesen Bereich eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen, mit dem Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des Senioren- und Pflegeheimes zu schaffen.

Aufgrund der höheren Versiegelung soll die Art der Nutzung von „Allgemeines Wohngebiet“ in „Besonders Wohngebiet“ geändert werden.

Neben der künftigen Bebauung wird noch ein Bereich als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzmaßnahmen“ festgesetzt.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Entwicklung des Senioren- und Pflegeheimes an dieser Stelle sinnvoll, da es so angeordnet werden soll, dass die vorhandene, natürliche Topografie des Grundstückes ausgenutzt wird. Das viergeschossige Gebäude bildet außerdem eine städtebauliche Abstufung von den achtgeschossigen Hochhäusern im Osten und Süden zu den eingeschossigen Wohnhäusern im Westen des Grundstückes.

Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der **Landkreis Schaumburg** brachte folgende Anregungen vor, die im weiteren Verfahren berücksichtigt wurden:

Die untere Naturschutzbehörde regte an, die Gegenüberstellung zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan und der geplanten 4. Änderung hinsichtlich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft noch einmal zu überprüfen.

Die Abteilung Wasserwirtschaft regte an, folgende Formulierung in den Festsetzungen aufzunehmen:

Auf den einzelnen Baugrundstücken sind entsprechende Rückhalteinrichtungen (Zisternen, Sickermulden, Rückhalteteiche o. Ä.) anzulegen, die ein Rückhaltevolumen von 2,5 m³/100 m² versiegelter Fläche aufweisen.

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht wurde darauf hingewiesen, dass im Landkreis Schaumburg ausschließlich dreiachsige Mülleinsammelfahrzeuge eingesetzt werden.

Um den Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“ der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen zu genügen, sollte die verkehrliche Erschließung von Baugebieten gemäß den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 (Dreiachsige Müllfahrzeuge)“ ausgeführt werden.

Prüfung von Alternativen

Andere Flächen sind im Rahmen der Suche nach einem Standort nicht untersucht worden. Das ergibt sich aus der Zielsetzung der städtebaulichen Entwicklung, die sich für die Stadt Rinteln als die Aktivierung von Frei-Reserveflächen in möglichst zentraler Lage, definiert.

Vor allen vor den Hintergrund des § 1 a des BauGB, der den sparsamen Umgang mit Grund und Boden anmahnt und die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung als primäre Maßnahme vorsieht, ist dieser Bereich als Bauland ausgewählt worden.



Berücksichtigung der Umweltbelange

Die in den genannten Fachplänen (Landschaftsplan, Grünordnungsplan) dargestellten, umweltbedeutsamen Ziele und Maßnahmen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Hopfenberg“ haben im Rahmen des Verfahrens umfassende Berücksichtigung gefunden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan sind die Schutzgüter und Umweltbelange in einem Umweltbericht erfasst und bewertet worden.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand für alle Schutzgüter nur geringe Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung verbleiben werden und die verbleibenden Beeinträchtigungen durch Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichmaßnahmen auf ein Minimum reduziert bzw. beseitigt werden.