



Rinteln
Stadt an der Weser

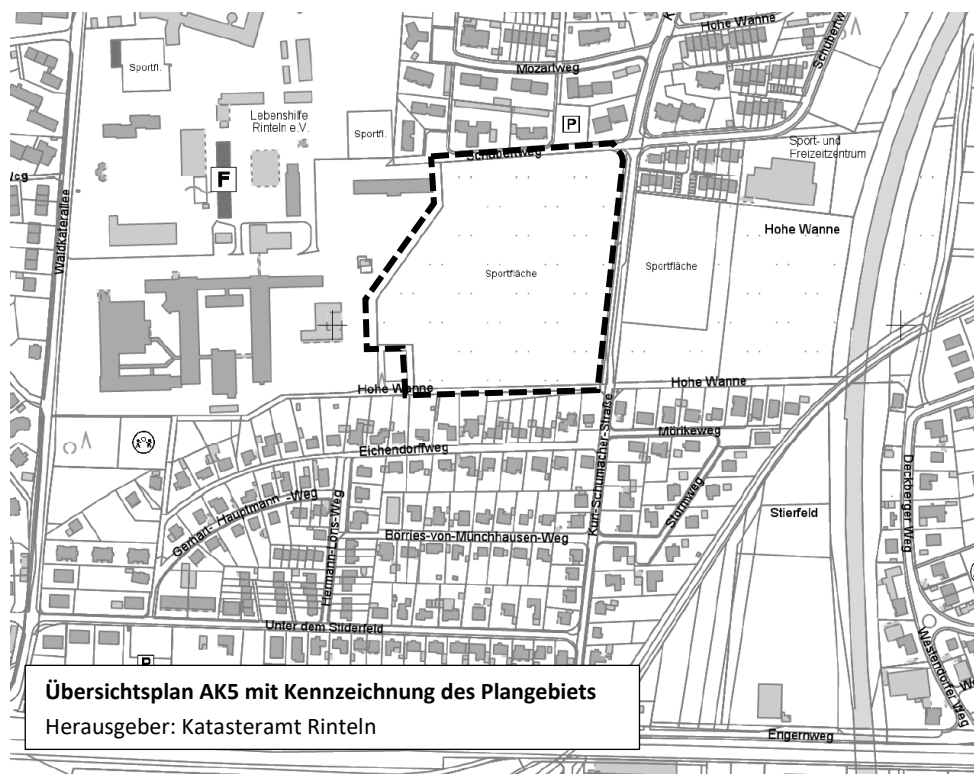
Bauleitplanung der Stadt Rinteln

Städtebauliche Entwürfe und Kurzbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 83 „Kurt-Schumacher-Straße (West)“ mit örtlichen Bauvorschriften

zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Planungsstand: 05 – 2020



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER

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

Vorbemerkungen und Rahmenbedingungen

Anlass

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.

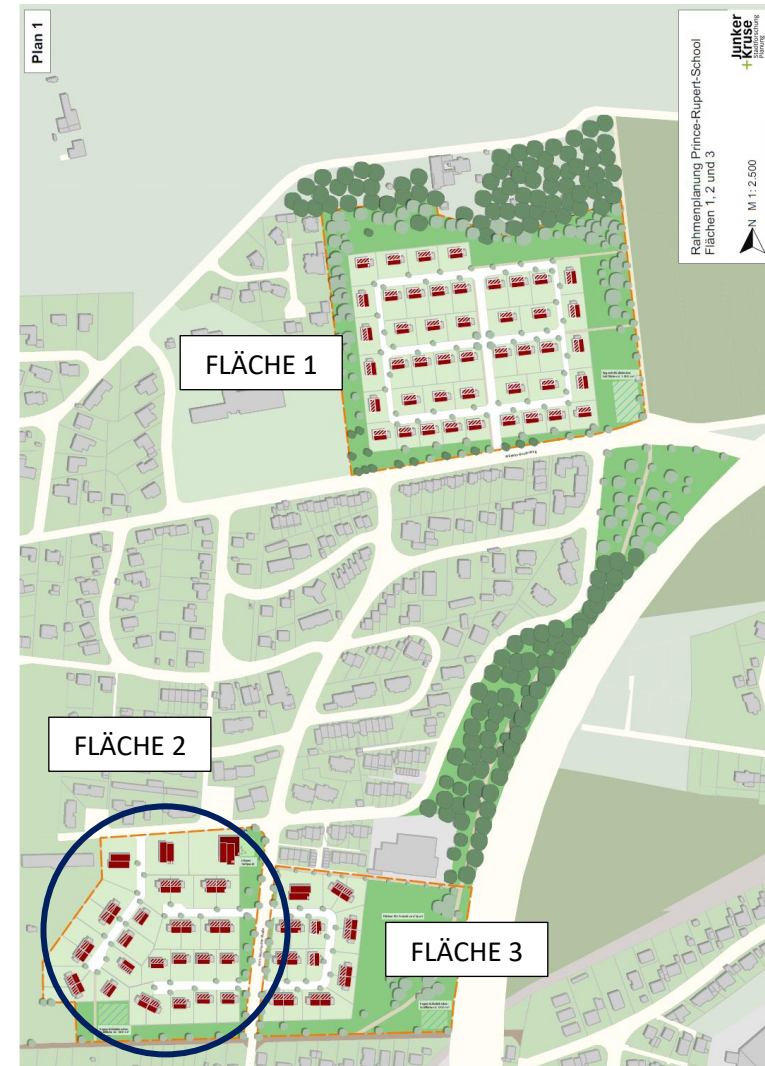
Die Flächen wurden daraufhin von der BIMA vermarktet. Gemäß der politischen Beschlusslage hat die Stadt Rinteln die Fläche 2 erworben, um dort Grundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 „Kurt-Schumacher-Straße (West)“ mit örtlichen Bauvorschriften ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses städtebauliche Vorhaben zu schaffen.

Die Flächen 1 und 3 sollen durch einen privaten Investor entwickelt werden.

Geltungsbereich

Die Planung betrifft eine innerörtlich gelegene unbebaute Konversionsfläche (Fläche 2). Das Plangebiet grenzt westlich an die *Kurt-Schumacher-Straße*, im Norden an den *Schubertweg* und im Süden an die *Hohe Wanne*. Diese ehemalige militärische Liegenschaft wurde in der Vergangenheit als Sportplatz genutzt.

Das Plangebiet hat eine Fläche von rund 3,6 ha und ist auf der Titelseite mit einer gestrichelten Linie umgrenzt.



Auszug „Rahmenplanung Konversionsgebiet“ (Junker und Kruse, April 2017), die hier in Rede stehende Fläche 2 ist umkreist gekennzeichnet

Quelle: Stadt Rinteln

Zustand des Plangebiets und dessen Umgebung

Den größten Teil des Plangebiets nimmt das ehemalige Sportgelände ein, das als Wiese entwickelt ist. Die Fläche wird randlich nach Norden, Süden und Westen hin durch Gehölzbestand eingefasst. Südlich führt der Fuß- und Radweg *Hohe Wanne* am Plangebiet vorbei.

Die nördlich gelegene Umgebungsbebauung wird durch Geschosswohnungsbau geprägt. Südlich besteht weitgehend Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Auf dem westlich angrenzenden Gelände befinden sich die Einrichtungen zur Betreuung und Förderung von Menschen mit speziellen Bedürfnissen der Lebenshilfe Rinteln e. V.

Planverfahren

Überplant werden innerörtliche Grundstücksflächen. Der Bebauungsplan dient Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung und erfüllt grundsätzlich die Anforderungen des § 13a BauGB. Der Bebauungsplan wird dennoch im zweistufigen „Normalverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt, da zu erwarten ist, dass in zeitlichem Zusammenhang auch für die Flächen 1 und 3 Bebauungspläne aufgestellt werden, so dass ein enger sachlicher und räumlicher Zusammenhang im Sinne des 13a Abs. 1 Nr. 1 zweiter Halbsatz vorliegt, der dem § 13a-Verfahren entgegenstehen würde.

Flächennutzungsplan

Der genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rinteln stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit *Grünflächen* dar und wird im Parallelverfahren geändert. Zukünftig wird der FNP für das Plangebiet *Wohnbauflä-*

chen darstellen. Die Festsetzungen des verbindlichen Bauleitplans werden somit aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.



Luftbild des Plangebiets und der Umgebung

Quelle: Google Earth

Planungskonzept, Inhalt und Auswirkungen des Bebauungsplans

Städtebauliches Konzept, Planungsziele und Festsetzungen

Basierend auf der Rahmenplanung sind für das Plangebiet zwei städtebauliche Entwürfe erarbeitet worden, die beide das städtebauliche Ziel beinhalten, unterschiedliche Wohnungsangebote für verschiedenen Bevölkerungsgruppen im Plangebiet zu etablieren. Das heißt, im Plangebiet soll Geschosswohnungsbau, verdichteter Wohnungsbau in Form von Reihen- und Doppelhäusern bzw. Hausgruppen sowie Ein- und Zweifamilienhausbau realisiert werden.

Im Einmündungsbereich der *Kurt-Schumacher-Straße* mit der *Schubertstraße* soll ein kleiner öffentlicher Platz einen „Urbanen Treffpunkt“ bilden. In der dort angrenzenden Bebauung kann eine damit korrespondierende Versorgungsfunktion untergebracht werden (z. B. Bäckereicafé o. ä.).

Der Bebauungsplan wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein *allgemeines Wohngebiet (WA)* festsetzen.

Die Baudichte und Höhenentwicklung im Plangebiet orientiert sich weitgehend an der Umgebungsbebauung. Im nördlichen Teil des Plangebiets, in dem der Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, muss eine höhere Baudichte und Baumasse ermöglicht werden, als auf den übrigen Grundstücken im Plangebiet. Die festgesetzten *Grundflächenzahlen (GRZ)* werden somit zwischen 0,3 und 0,4 liegen.

Mit diesem Bebauungsplan sind außerdem folgende städtebauliche und sonstige Entwicklungsziele und Zwecke verbunden, deren Erreichen durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan erreicht 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,
- Entgegenwirken einseitig überalterter Bevölkerungsstrukturen,
- Unterstützung der Möglichkeiten zur Errichtung von Wohngebäuden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können,
- Förderung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, insbesondere von Familien,
- Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur und Maßstäblichkeit der das Plangebiet umgebenden Bebauung,
- Berücksichtigung der Kriterien einer regionaltypischen Bauweise,
- Förderung der örtlichen Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien und/oder der Kraft-Wärme-Kopplung sowie einer ökologischen Bauweise,
- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers,
- Erhalt der Rahmeneingrünung und Durchgrünung des neuen Siedlungsbereichs und des Straßenraums mit standortheimischen Gehölzen.

Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Plangebiets an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz ist möglich.

Gemäß den Ergebnissen der orientierenden Bodenuntersuchung ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Bodens nicht praktikabel. Das aktuell vorliegende Entwässerungskonzept sieht vor, das anfallende unbelastete Niederschlagswasser einem Regenrückhaltebecken zuzuführen. Gegebenenfalls sollen der zentralen Rückhaltung private Rückhaltemaßnahmen auf den Baugrundstücken vorge-schaltet werden. Das wäre im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen.

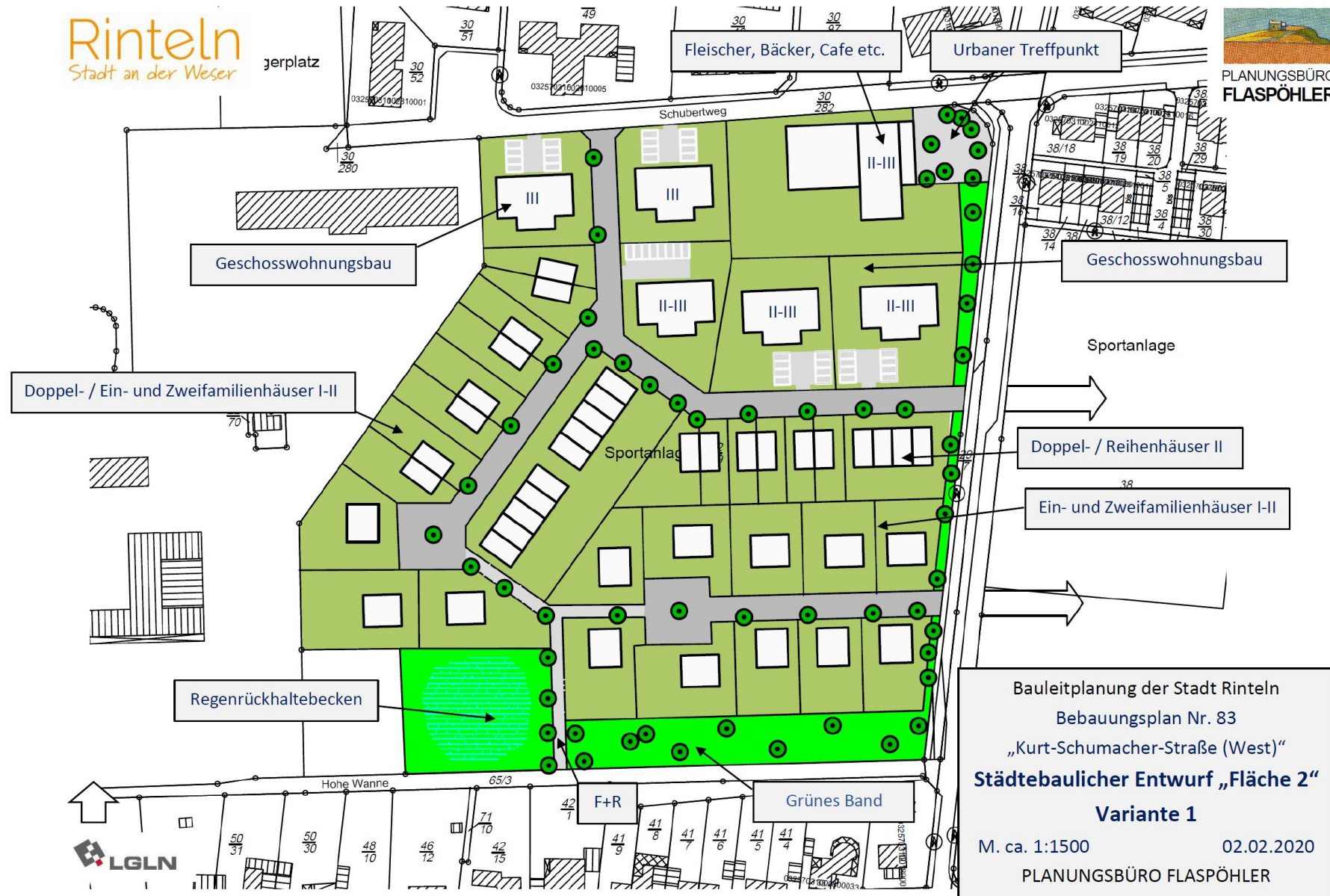
Städtebauliche Entwürfe

Auf der Grundlage des Bebauungskonzepts für die Fläche 2 aus der „Rahmenplanung Konversionsgebiet“ sind zwei städtebauliche Entwürfe erarbeitet worden. Der Entwurf **Variante 1** orientiert sich sehr stark am Konzeptentwurf der Rahmenplanung. Die **Variante 2** ist demgegenüber insbesondere in Bezug auf die Erschließung optimiert worden.

Nachfolgend sind zunächst der Konzeptentwurf der „Rahmenplanung Konversionsgebiet“ und dann die Varianten 1 und 2 abgebildet. Von Seiten der Stadt Rinteln wird zur Zeit die Variante 2 favorisiert.



Konzeptentwurf der „Rahmenplanung Konversionsgebiet“ (Junker und Kruse, April 2017)



Rinteln
Stadt an der Weser



Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

Das Plangebiet soll als in sich harmonisch gestaltetes Quartier in Erscheinung treten. Um dieses zu gewährleisten, sind die nachfolgend aufgeführten örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung vorgesehen:

- Geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 20° und 45° sowie Flachdächer,
- Dächer der Hauptgebäude mit nicht glasierten Ziegeln oder Betonsteinen 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), 8023 (Orangebraun), 7012 (Basaltgrau), 7013 (Braungrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau),
- Fassaden der Hauptgebäude mit Ziegeln 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 der Hauptgebäude 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,
- Holzfassaden naturbelassen, holzfarbig lasiert oder in den für Ziegel- und Putzfassaden zulässigen Farbtönen,

- Andere Fassadenmaterialien und Farben sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 30% der Gesamtfassadenfläche einnehmen,
- Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern und an Fassaden allgemein zulässig,
- Aus ökologischen Gründen soll die Anlage von Steingärten oder Schottergärten und das Abdecken von Beeten und Einziehen von Folien ausgeschlossen werden,
- Einfriedungen zur öffentlichen Straße maximal 1,2 m hoch, dies gilt nicht für Hecken standortheimischer Gehölze.

Fachgutachten

Für diesen Bebauungsplan liegen derzeit folgende Fachgutachten vor bzw. sind in Bearbeitung:

- Orientierende Untersuchung an Asphalt- und Bodenmaterial (Deklarationsanalysen) von Sportplätzen in Rinteln durch die AWIA Umwelt GmbH für das Staatliche Baumanagement Weser-Leine vom 22.11.2018.
- Eingrenzende Untersuchungen an Bodenmaterial (Deklarationsanalysen) von Sportplätzen in Rinteln durch die AWIA Umwelt GmbH für das Staatliche Baumanagement Weser-Leine vom 14.06.2019
- Beauftrag: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Bauleitplanung durch Frau Dipl. Ing., Dipl. Biol. Bohrer. Eine Erfassung der Fledermäuse erfolgt in Kooperation mit dem Büro Echolot, Minden. Die Untersuchungen werden voraussichtlich im Herbst 2020 abgeschlossen.

Fachgutachten und Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug genommen wird, können im Rathaus der Stadt Rinteln eingesehen werden.

Umweltprüfung und Umweltbericht

Ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB liegt noch nicht vor. Dieser wird zusammen mit der Bebauungsplanbegründung zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erstellt.

Durch diese Bauleitplanung wird ein erheblicher Eingriff in Boden, Fläche und Landschaftsbild vorbereitet, der zu ermitteln und auszugleichen ist. Der genaue Ausgleichsbedarf wird durch Anwendung der Eingriffsregelung mit Bilanzierung im Umweltbericht ermittelt. Um den erforderlichen Ausgleich zu erbringen, wird eine externe Kompensationsfläche herangezogen werden müssen.

Im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auch um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten.

Kosten und Planumsetzung

Die Erschließungskosten wurden noch nicht ermittelt.

Die Stadt Rinteln strebt an, mit einem Erschließungsträger einen Erschließungsvertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen, in dem die Kosten der Herstellung der Erschließung auf den Erschließungsträger übertragen werden. Ggf. erfolgt die Erschließung des Plangebiets durch die Stadt in Eigenregie.

Rinteln, 14.05.2020