# Bauleitplanung der Stadt Bückeburg

**Landkreis Schaumburg**

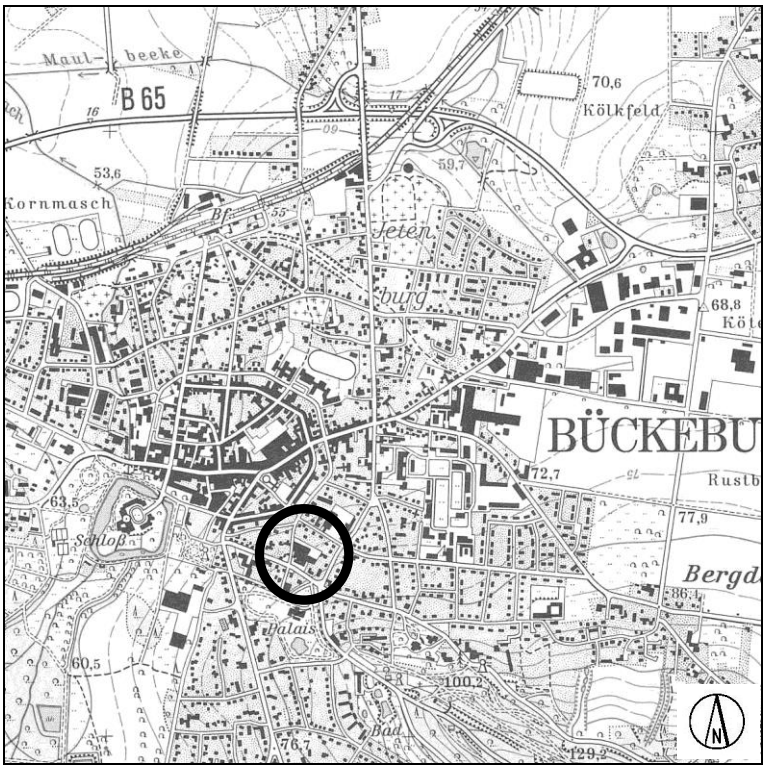
# Bebauungsplan Nr. 88
# „Bethelquartier"

**einschl. örtlicher Bauvorschriften und**
**einschl. 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

## Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

**Bebauungsplan der Innenentwicklung**
gem. § 13 a BauGB




## Entwurf

Stand: § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB


Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln Seetorstr. 1 a
Telefon 05751/9646744 Telefax 05751/9646745

# Gliederung

## Teil I Begründung

**1 Grundlagen 4**
1.1 Beschlüsse und Verfahren 4
1.2 Gesetze und Verordnungen 4
1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bückeburg 5
1.4 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB 6
1.5 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (FNP) 8
1.6 Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4D „Krankenhaus“ 9
**2 Planungsrelevante Rahmenbedingungen 10**
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 10
2.2 Militärischer Flugplatz Bückeburg 11
**3 Aufgaben des Bebauungsplanes 12**
**4 Städtebauliches Konzept 12**
4.1 Räumlicher Geltungsbereich 12
4.2 Zustand des Plangebietes 13
4.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung 19
**5 Inhalt des Bebauungsplanes 22**
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 22
5.2 Baugrenzen und Baulinien 30
5.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Grundstückszufahrten und Stellplätze in WA- und WB-Gebieten 32
5.4 Örtliche Bauvorschriften 32
5.5 Verkehrsflächen 36
5.6 Belange von Boden, Natur und Landschaft 37
**6 Altlasten und Kampfmittel 45**
**7 Denkmalschutz 45**
**8 Klimaschutz und Klimaanpassung 50**
**9 Immissionsschutz 50**
9.1 Beurteilung des Schutzanspruches der Nutzungen im Plangebiet 51
9.2 Bestehende Immissionssituation 51
9.3 Festsetzungen zum Immissionsschutz 52
9.4 Wirkungen der Änderung des B-Planes auf die Nutzungen in der Umgebung 54
9.5 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG 54
9.6 Gewerbelärm 54
9.7 Geruch 54

9.8 Verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen 55
**10 Flächenbilanz 55**
**11 Durchführung des Bebauungsplanes 56**
11.1 Bodenordnung 56
11.2 Ver- und Entsorgung 56
11.3 Kosten für die Stadt 58
11.4 Baugrund 58

## Teil II Anlagen

**Anlage 1: Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen 60**
**Anlage 2: Artenliste für typische und bewährte Obstgehölze 61**
**Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf (Planungsbüro Reinold 2018) 62**
**Anlage 4 a: Lageplan des Alten- und Pflegeheims 63**
**Anlage 4 b: Lageplan des Betreuten Wohnens 64**
**Anlage 5: Topographie des Plangebietes 65**
**Anlage 6: 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes 66**

# Teil I Begründung

## 1 Grundlagen

### 1.1 Beschlüsse und Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bückeburg hat in seiner Sitzung am 25.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Bethelquartier“ gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.

In seiner Sitzung am 23.04.2018 hat der Verwaltungsausschuss den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB gefasst.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die angestrebten Grundzüge des Bebauungsplanes anhand eines städtebaulichen Entwurfes und eines Vorentwurfes des Bebauungsplanes mit den ebenfalls im Vorentwurfsstadium befindlichen textlichen Festsetzungen vorgestellt. Zu diesem Vorentwurf wurde Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 05.06.2018 bis zum 22.06.2018 und zusätzlich in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 06.06.2018 im Ratssaal des Rathauses statt.

In diesem Rahmen wurde der Vorentwurf vorgestellt und es wurde intensiv über die Möglichkeiten der Erhaltung des Haus Reiche diskutiert. Darüber hinaus wurde ferner über die grünordnerischen Anforderungen und über die Vorschläge unterschiedlicher Bauweisen und Höhenentwicklungen und insofern auch über alternative Gestaltungs- und Nutzungsstrukturen diskutiert. Eine strenge Formvorschrift, wie die Unterrichtung der Öffentlichkeit zu erfolgen hat, gibt es nicht. Die Darlegung von Alternativen kann sowohl in zeichnerischer als auch in verbaler Form, etwa durch Diskussionsbeiträge und der verbalen Vorstellung im Rahmen der Präsentation der Planidee erfolgen. Dies ist sowohl im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung als auch im Rahmen der Offenlage im Rathaus erfolgt. Dabei bestand die Möglichkeit auch mit den Mitarbeitern der Stadt Bückeburg die Planidee anhand der für die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bereitgestellten Planunterlagen die unterschiedlichen Planideen zu erörtern. Davon wurde auch Gebrauch gemacht.

Ferner hat der Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am …….. den Beschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und den Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) gefasst.

### 1.2 Gesetze und Verordnungen

Dieser Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- *Baugesetzbuch (BauGB)*

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVO)*

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057).

- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. März 2018 (Nds. GVBl. S. 22).

- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*

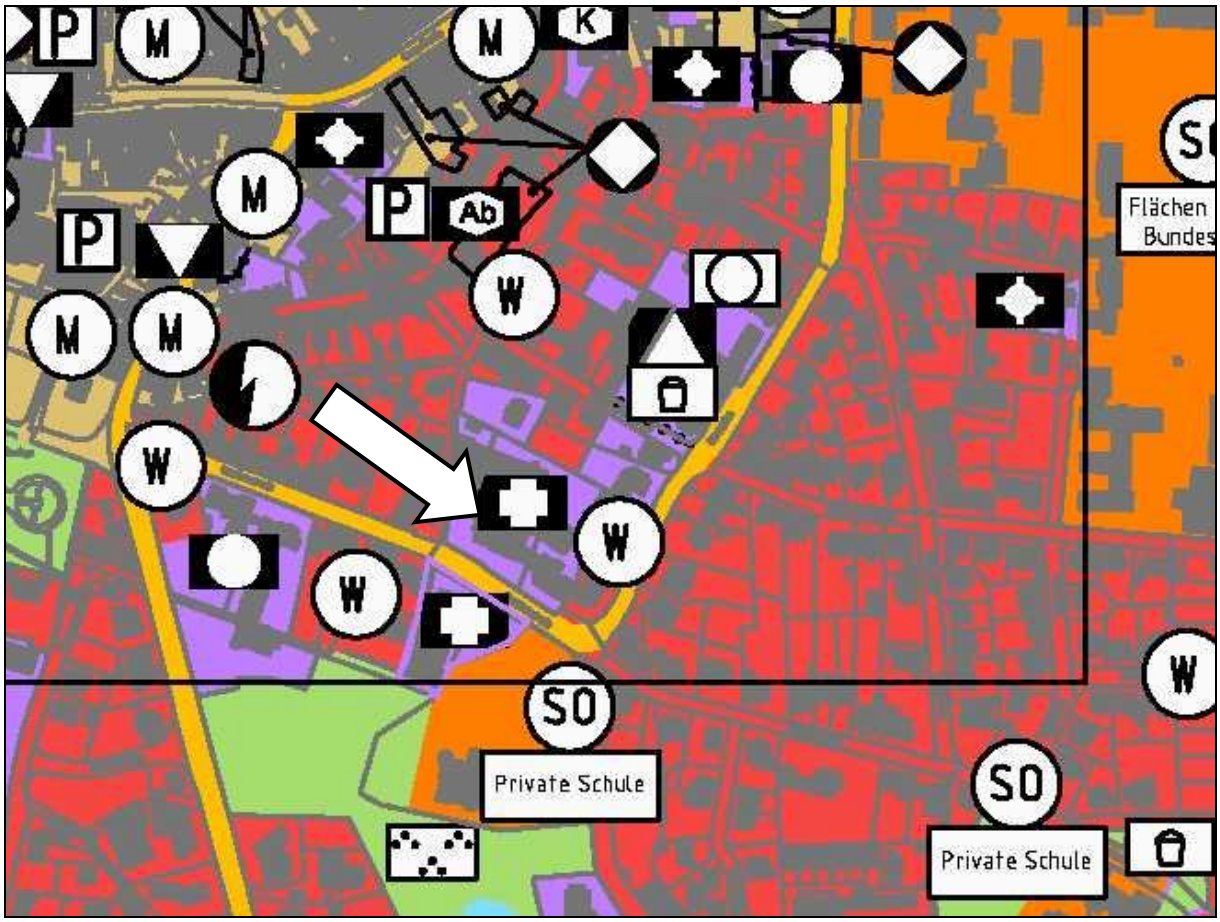
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338).

## 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bückeburg

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bückeburg stellt den von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 betroffenen Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie Wohnbaufläche dar. Für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes wird der Flächennutzungsplan berichtigt (Kap. 1.5), da innerhalb des Plangebietes dieses B-Planes Nr. 88 die Hauptnutzung Wohnen prägend sein wird und es zukünftig an einer der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsflächen entsprechenden Nutzung fehlen wird.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 88 wird daher der FNP im Zuge der Berichtigung derart geändert, dass auf der Grundlage der im B-Plan Nr. 88 festgesetzten Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) nun die bisher dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf in eine Wohnbaufläche geändert wird. Der Bebauungsplan wird somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen und dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

**Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bückeburg (Lage des Plangebietes mit Pfeil gekennzeichnet)**



## 1.4 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 88 soll gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Voraussetzung hierfür sind die nachfolgenden Kriterien, die im Einzelnen geprüft wurden:

- *Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB*

*Maximale Grundfläche*

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Ein B-Plan der Innenentwicklung kann unter den nachfolgenden Voraussetzungen aufgestellt werden:

*(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

*1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder*

*2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.*

*Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 88 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter bestehen.*

Der Bebauungsplan Nr. 88 erstreckt sich auf Flächen, deren Nutzung (Krankenhaus) aufgegeben wurde. Mit diesem B-Plan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von zentrumsnah gelegenem Wohnraum im Sinne einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung (Wiedernutzbarmachung) geschaffen werden. Mit dem B-Plan soll ferner die Innenentwicklung von Siedlungsbereichen durch eine dem städtebaulichen Umfeld angemessene Nachverdichtung gefördert werden. Bei Berücksichtigung des demographischen Wandels und den damit verbundenen Anforderungen an die Bereitstellung zentrumsnah gelegenem und barrierefreiem Wohnraum sollen neben der Berücksichtigung der allgemeinen Wohnbedürfnisse auch die Belange der älter werdenden Bevölkerung beachtet werden. Um diese Bedarfslage hinreichend zu berücksichtigen sollen neben der Schaffung von Wohnraum und Bauflächen für die Ansiedlung junger Familien auch die individuellen Wohnbedürfnisse der älteren Bevölkerungsgruppen, auch im Sinne der Betreuung und Pflege berücksichtigt werden. Hierbei steht die Realisierung eines bzgl. der Altersgruppen gemischten Wohnquartiers im Vordergrund, da alle Altersgruppen von der zentralen Lage des Plangebietes und der Nähe zu den relevanten Versorgungs- und Betreuungseinrichtungen wie Kindergärten, Schulen und Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge profitieren.

Ferner erstreckt sich die Bauleitplanung auf einen Bereich, der eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² aufweist. Im unmittelbaren Einwirkungsbereich dieses B-Planes werden derzeit auch keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt, die einen räumlichen und zeitlichen Bezug zum B-Plan Nr. 88 „Bethelquartier“ hätten. Durch die ehemalige siedlungsstrukturelle

Nutzung und die enge Einbindung des Plangebietes in den Kernbereich der Stadt Bückeburg, der insbesondere im Westen, Norden und Osten durch Wohnsiedlungsbereiche geprägt wird, erstreckt sich diese Bauleitplanung auf Flächen, für die eine siedlungsstrukturelle Folgenutzung regelmäßig absehbar war. Insofern liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB vor.

Die zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes beträgt rd. 9.179 m² (GRZ 0,4 und 0,6) und liegt somit unter dem o.g. Schwellenwert. Da in unmittelbarer räumlicher Umgebung auch keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt werden, die mit diesem im räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen, werden die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Bezug auf die Anwendung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt.

*Keine UVP-Pflicht*

Durch die vorliegende Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird auch keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet.

*Keine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzrichtlinie*

Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1 a Abs. 3 BauGB) gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB entfällt.

*Absehen von der Umweltprüfung*

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Es ergeben sich auch aus der örtlich prägenden Nutzung (bauliche Anlagen und Stellplätze) keine Anhaltspunkte dafür, dass umweltrelevante Aspekte, die einer Umweltprüfung bedürfen, im Rahmen dieser Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Es wird bei den Bebauungsplänen der Innenentwicklung - insbesondere in den Fällen des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB (die Grundfläche überschreitet die 20.000 m² nicht) - davon ausgegangen, dass die bauliche Inanspruchnahme keine erheblich nachteiligen Umwelteinwirkungen hat, die über die bereits bestehende bauliche Nutzung oder siedlungsstrukturelle Prägung der betroffenen Flächen hinausgehen.

*Förderung der Innenentwicklung/Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 erstreckt sich im Übrigen auf siedlungsstrukturell geprägte Flächen nördlich der Herminenstraße, westlich der Ulmenallee, südlich der Fürst-Ernst-Straße sowie südlich des Bethelweges.

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücksflächen sind mit Wohngebäuden und den zugeordneten Hausgärten und mit dem in der Zwischenzeit aufgegebenen Krankenhaus Bethel und den zugeordneten Betriebs- und Freiflächen bebaut.

Die Wiedernutzbarmachung der von der Aufgabe des Krankenhauses betroffenen Flächen stellt eine städtebaulich logische Konsequenz der Innenentwicklung dar. Die Flächen sind für eine unbebaute Freiflächennutzung im Zusammenhang mit der Deckung des auf den Kernbereich Bückeburgs bezogenen Wohnbedarfs zu wertvoll. Andere Arten der baulichen Nutzung sind auch aufgrund der in der Umgebung angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche nicht sinnvoll, da von diesen ggf. Nutzungskonflikte durch hinzutretende Lärmimmissionen ausgehen können (z.B. Gewerbe und Handel). Für diese Nutzungen stehen in den ausgewiesenen Gewerbegebieten ausreichend Flächen zur Verfügung.

Ferner sei darauf hingewiesen, dass durch die weitere Mobilisierung von bereits siedlungsstrukturell geprägten Flächen im Sinne der Deckung des lokalen Wohnbaulandbedarfes ein

Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung geleistet werden soll, da dadurch auf die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Grundstücksflächen in den Außenbereichen verzichtet werden kann.

Mit der geplanten baulichen Nutzung ist auch die Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze verbunden, da das geplante Vorhaben durch die zukünftig dort lebende Bevölkerung an der Sicherung und Entwicklung der im Kernbereich vorhandenen Versorgungseinrichtungen teilnimmt. Darüber hinaus ist im Gebiet konkret die Realisierung eines Alten- und Pflegeheimes beabsichtigt, das neben der Deckung des damit verbundenen Wohnbedarfs der älter werdenden Bevölkerung auch zur Schaffung neuer Arbeitsplätze beitragen wird. Ferner wird durch diese Bauleitplanung indirekt an der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen mitgewirkt, da das Bauhaupt- und Baunebengewerbe an der Durchführung des Vorhabens beteiligt ist.

- *Fazit*

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen daher erfüllt, so dass von diesem Instrument Gebrauch gemacht wird.

## 1.5 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (FNP)

Im wirksamen FNP der Stadt Bückeburg sind die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 „Bethelquartier“ befindlichen Flächen als Flächen für den Gemeinbedarf „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie Wohnbaufläche dargestellt.

Diese Darstellungen sind auf die bisher lokal ausgeübte Nutzung „Krankenhaus Bethel“ zurück zu führen. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes können mit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und Besonderes Wohngebiet (§ 4 a BauNVO) bisher nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden.

Der FNP wird daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes derart berichtigt, dass für das Plangebiet Wohnbauflächen, statt der dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt werden.

Die bisher für diese Bereiche dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ entfallen (siehe Anlage 6), da die hierfür maßgeblichen, bisherigen Nutzungen aufgegeben wurden und zukünftig im Plangebiet nicht mehr gewährleistet werden können. Als zukünftig geplante und somit absehbar prägende Art der baulichen Nutzung stellt sich ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO dar. Insofern stellt die Berichtigung des FNPs eine Anpassung der im FNP dargestellten allgemeinen städtebauliche Zielsetzung der in diesem Bereich angestrebten und in der Umgebung bereits prägenden Hauptnutzung (Wohnen) dar. Diese Art der baulichen Nutzung wird durch den B-Plan Nr. 88 konkretisiert. Nutzungskonflikte werden hierdurch nicht vorbereitet.

Im nördlichen Plangebiet sind für die vorhandenen und zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke bereits Wohnbauflächen dargestellt. Für diesen Bereich kann der Bebauungsplan als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da daraus Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO entwickelt werden.

Der von der Berichtigung betroffene Bereich stellt auch keinen Widerspruch zu den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes dar, da das Plangebiet nur eine kleinräumige Ausdehnung aufweist und darüber hinaus nur eine Teilfläche als Wohnflächenkontingent hinzutritt. Aufgrund der kleinräumigen Ausdehnung wird auf einen mathematischen Nachweis des Wohnbedarfs verzichtet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 werden keine Nutzungen vorbereitet, die das unmittelbare und weitere städtebauliche Umfeld im Sinne eines Nutzungskonfliktes erheblich beeinträchtigen werden. Durch die Berichtigung des Flächennutzungsplanes werden keine diesen Bereich störenden Nutzungen vorbereitet, sondern auf die die städtebauliche Umgebung bereits prägenden und die geplanten Nutzungen Rücksicht genommen.

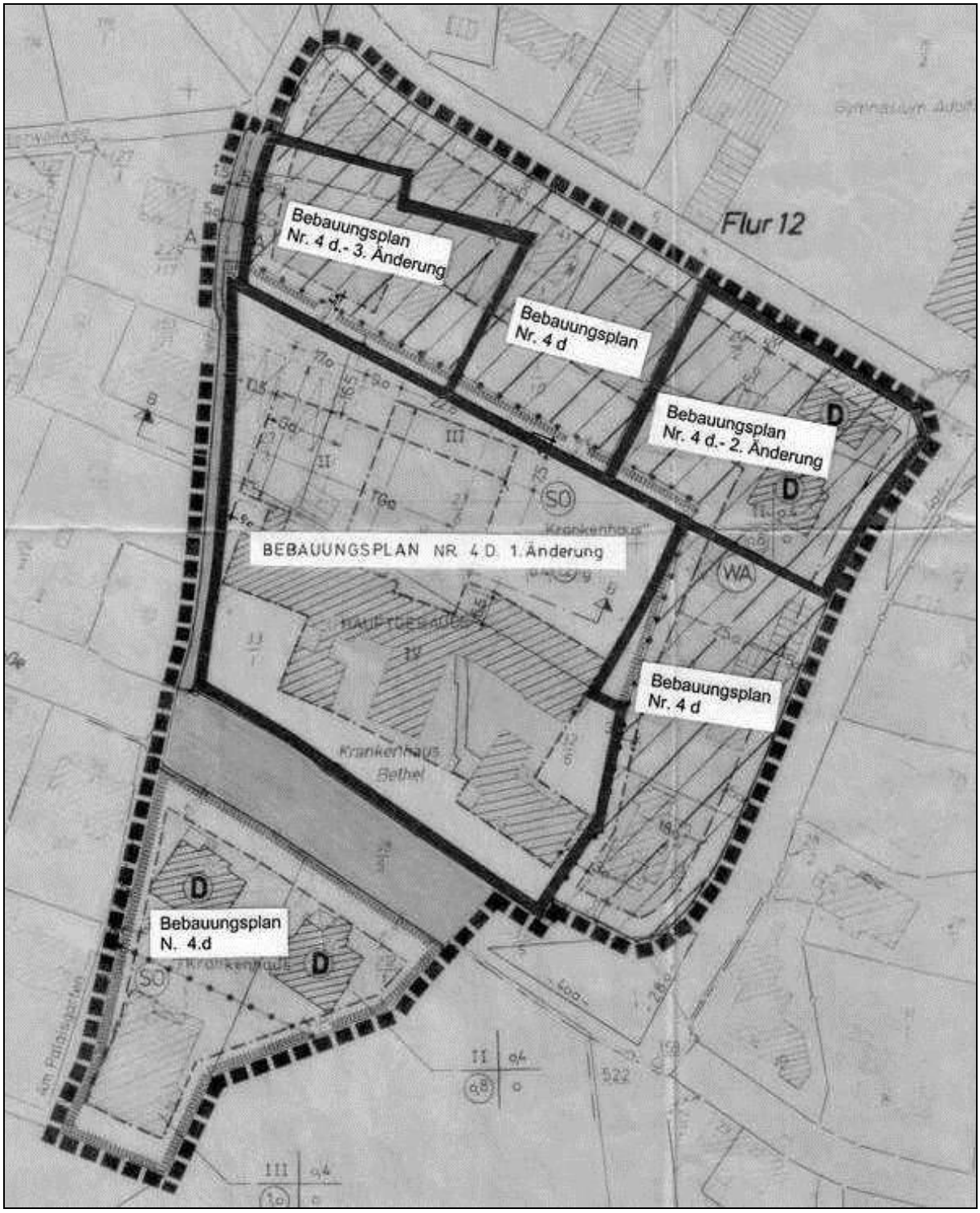
Die Aspekte des Immissionsschutzes in Folge der Verkehrsfrequenz der angrenzenden Ulmenallee und Herminenstraße wird im Rahmen eines zur Aufstellung dieses B-Planes ausgearbeiteten schalltechnischen Gutachtens berücksichtigt. Daraus werden dann die erforderlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz abgeleitet und Gegenstand des B-Planes.

## 1.6 Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4D „Krankenhaus“

Die im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 88 gelegenen Flächen sollen durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubarer Grundstücksflächen und durch Festsetzungen zum Immissionsschutz planungsrechtlich neu geordnet werden. Die Flächen liegen derzeit im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4D „Krankenhaus“ einschl. dessen Änderungen, sodass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4D beinhaltet. Auf die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 D einschl. seiner Änderung wird nachfolgend im Kap. 4.2.2 ausführlich eingegangen.

Der Bebauungsplan muss sich aufgrund der städtebaulichen Neuordnung des gesamten Krankenhausareals auch den Grundstücken südlich der Fürst-Ernst-Straße und westlich der Ulmenallee mit den damit verbundenen bestehenden Planungsrechten zuwenden, da für eine Vielzahl der Grundstücke die bisherigen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne mit den entsprechenden Änderungen nicht mehr mit dem angestrebten städtebaulichen Konzept der Folgenutzung vereinbar sind. Dies ist im Wesentlichen auch auf die bisher rechtsverbindliche Festsetzung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ zurückzuführen. Diese werden bei einer städtebaulichen Gesamtbetrachtung zu einem „neuen“ Bebauungsplan zusammengefasst. Diese Vorgehensweise entspricht den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

**Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 4D „Krankenhaus“ mit Darstellung der Änderungsbereiche**




# 2 Planungsrelevante Rahmenbedingungen

## 2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Bauleitplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung

gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Ziele und Zwecke dieses B-Planes sind mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Die Belange der Regionalplanung sind mit dieser Bauleitplanung vereinbar, da es sich um die Förderung der Innenentwicklung handelt. Diese bauliche Inanspruchnahme dient der Ausnutzung einer in der Zwischenzeit aufgegebenen Nutzung (Krankenhaus), überwiegend bereits erschlossener sowie siedlungsstrukturell beanspruchter Flächen. Die Bauleitplanung trägt durch die geplante Umwandlung in Wohnbauflächen dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Rechnung, da zunächst die im Siedlungsbereich gelegenen Flächen zur Deckung des Baulandbedarfes beansprucht werden. Eine weitere Siedlungsaktivität wird in den Außenbereichen vermieden.

Gemäß den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Schaumburg (RROP) wird der Stadt Bückeburg die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Sie liegt verkehrlich begünstigt an den im RROP als Hauptverkehrsstraßen von überregionaler Bedeutung dargestellten B 65, der B 83 und der A2. Das Mittelzentrum Bückeburg ist als Standort mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr dargestellt.

Mit der hier beantragten, der städtebaulichen Innenentwicklung des Mittelzentrums Bückeburg dienenden Planung wird den im Abschnitt D 1.5.02 des RROP enthaltenen Zielsetzungen zur Siedlungsentwicklung grundsätzlich entsprochen, wonach einer Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken ist, Freiräume nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für Bebauung jeglicher Art in Anspruch zu nehmen sind sowie vorrangig vorhandene Baulücken geschlossen und Ortsrandlagen abgerundet werden sollen.

Ferner wird diese besonders an den Wohnbedürfnissen älterer Einwohner orientierte Planung dem Grundsatz der Raumordnung gerecht, wonach die Auswirkungen des demographischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind (vgl. LROP 2008, Abschnitt 1.1 Ziffer 03).

Mit der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Folgenutzung des ehemaligen Krankenhauses "Bethel" in Form eines Wohngebietes (Allgemeines Wohngebiet und Besonderes Wohngebiet gemäß BauNVO) wird den Zielsetzungen des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 (LROP) und des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 des Landkreises Schaumburg (RROP) zu den Freiräumen grundsätzlich Rechnung getragen, wonach

- die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren ist (vgl. LROP, Abschnitt 3.1.1 Ziffer 02),
- die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren ist (vgl. LROP, Abschnitt 3.1.1 Ziffer 02),
- weitere Freiräume nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für Bebauung jeglicher Art in Anspruch zu nehmen sowie vorrangig vorhandene Baulücken zu schließen und Ortsrandlagen abzurunden sind (vgl. RROP, Abschnitt D 1.5.02).

## 2.2 Militärischer Flugplatz Bückeburg

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches gem. § 12 (3) 1 a LuftVG des militärischen Flugplatzes Bückeburg. Es wird aus Flugsicherungsbelangen dem Bauvorhaben bis zu einer max. Bauhöhe von 15 m über Grund zugestimmt. Im Bebauungsplan ist eine

max. Gebäudehöhe von 90 m ü. NHN festgesetzt. Das kann, abhängig von der Topographie, eine Gebäudehöhe bis zu 18 m ergeben. Diese Gebäudehöhe wurde bereits durch das bisherige Krankenhausgebäude (rd. 17,25 m) fast erreicht, sodass davon ausgegangen wird, dass die jetzt festgesetzte maximale Gebäudehöhe keine erhebliche Beeinträchtigung der Belange der Bundeswehr bewirken wird.

Ferner befindet sich das Plangebiet in einem Hubschraubertiefflugkorridor und etwa 1.800 m vom Standortübungsplatz Bückeburg/Röcke entfernt. Demzufolge mit Lärm- und Abgasimmissionen durch den Flugbetrieb/Flugplatz und des militärischen Betriebes des Standortübungsplatzes zu rechnen ist. Diesbezügliche Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden nicht anerkannt.

Kraneinsatz:

Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:

- Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes
- Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN-Standzeit

Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

Anschrift militärische Luftfahrtbehörde:
Luftfahrtamt der Bundeswehr
Abteilung Referat 1 d
Luftwaffenkaserne Wahn
Postfach 90 61 10 / 529
51127 Köln

LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org

Bei Änderung der Bauhöhe ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

# 3 Aufgaben des Bebauungsplanes

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

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

# 4 Städtebauliches Konzept

## 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 88 „Bethelquartier“ umfasst eine Gesamtfläche von rd. 25.627 m² und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze der Wegeparzelle Flst. 5/4 (Fürst-Ernst-Straße) und weiter ausgehend von dem westlichen Grenzpunkt des Flst. 5/4 das Flst. 147/4 orthogonal querend,

im Westen: durch die östliche Grenze des Flst. 115/4, das Flst. 147/4 querend und weiter durch die östlichen Grenze der Flst. 117/1,283/121, 121/1 und 126/1, ausgehend von dem südlichen Grenzpunkt des Flst. 126/1 das Flst. 38/6 (Herminenstraße) querend und weiter durch die östliche Grenze des Flst. 210/1 (Am Palaisgarten),

im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flst. 213/6 und 213/4,

Im Osten: Ausgehend von dem nordöstlichen Grenzpunkt des Flst. 213/4 das Flst. 38/6 (Herminenstraße) querend, weiter durch die westliche Grenze des Flst. 37/14 (Ulmenallee).

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs geht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 hervor.

## 4.2 Zustand des Plangebietes

### 4.2.1 Die Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet ist dem Kernbereich der Stadt Bückeburg zuzuordnen und befindet sich nördlich und südlich der Herminenstraße, westlich der Ulmenallee, südlich der Fürst-Ernst-Straße und östlich des Bethelweges. Nordwestlich befindet sich in wenigen hundert Metern die Innenstadt mit Einrichtungen, die der allgemeinen, täglichen Versorgung der Bevölkerung dienen (Einzelhandelsbetriebe) sowie die Verwaltung der Stadt Bückeburg (Rathaus) sowie weitere zentrale Versorgungseinrichtungen. Über die an die Herminenstraße angrenzende Birkenallee ist in südöstlicher Richtung das Bergbad Bückeburg mit der damit verbundenen Sport-, Freizeit- und Erholungsfunktion sowie der anschließende und für die Naherholung der Bevölkerung bedeutsame Grünzug des Harrl mit seinen ausgedehnten Waldflächen fußläufig zu erreichen.

Im Norden, Osten und Westen wird der Planbereich von den unmittelbar angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen begrenzt. Kennzeichnend hierfür sind die Flächen beidseits des Oberwallweges und nördlich der Herminenstraße sowie die Flächen östlich der Ulmenallee und südöstlich der Herminenstraße. Die Wohnbebauung stellt sich jedoch nicht konsequent gleichförmig dar, so dass in den Siedlungsbereichen beidseits der Fürst-Ernst-Straße im Norden überwiegend ein- bis dreigeschossige Gebäude und im Süden beidseits der Herminenstraße überwiegend zweigeschossige Stadtvillen erkennbar und prägend sind. Für die Flächen nördlich Fürst-Ernst-Straße, östlich Oberwallweg und südlich Hermann-Löns-Straße liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4e „Fürst-Ernst-Straße – Oberwallweg“ einschl. dessen 1. Änderung vor. Dieser sieht in diesem Bereich bereits eine II- bis IV-geschossige Bebauung bzw. V-geschossig für das denkmalgeschützte Schulgebäude an der Ulmenallee vor. Neben dem den Straßenraum der Ulmenallee im nördlichen Anschluss prägenden Gebäude der Grundschule wird das Umfeld des Plangebietes entlang der Ulmenallee überwiegend durch Villen auf verhältnismäßig großen Grundstücken geprägt.

**Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4e „Fürst-Ernst-Straße – Oberwallweg“**

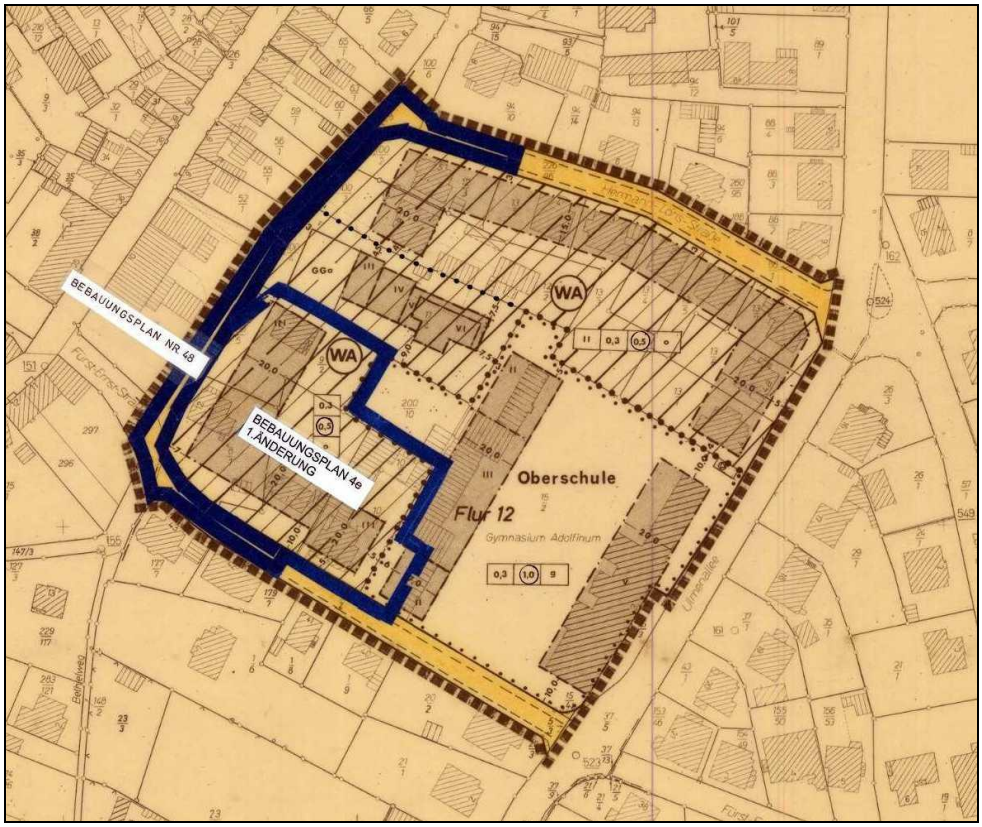
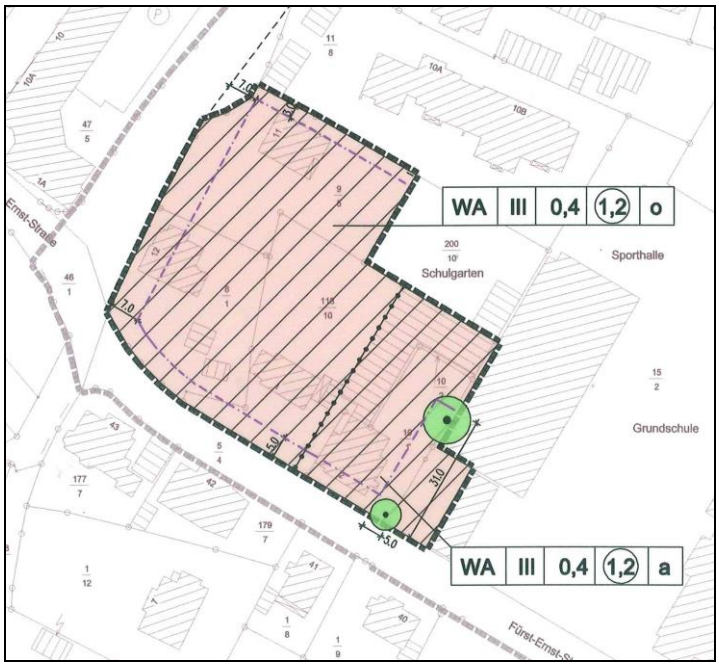



**Abb.: Auszug aus der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4e „Fürst-Ernst-Straße – Oberwallweg“**




Südwestlich des Planbereiches befinden sich zahlreiche Gerichte, die in historisch geprägten Gebäuden ihren Standort haben. Hierbei handelt es sich um die Flächen südlich der Herminenstraße. Darüber hinaus schließt sich südlich des Plangebietes das Palais mit der darin vorhandenen privaten schulischen Einrichtung (Berufliche Schule) mit den zugehörigen ausgedehnten Grün- und Parkflächen an.

Die bauliche Ausnutzung der betreffenden Grundstücksflächen liegt je nach historisch gewachsener Struktur und Zentralität bei einer durchschnittlichen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1 bis maximal 0,4, so dass die gemäß § 17 BauNVO für Wohngebiete geltenden Höchstwerte in der Regel nicht überschritten, vielmehr aufgrund der zum Teil großen Grundstücksflächen erheblich unterschritten, werden. Die nicht überbauten Grundstücksflächen stellen sich als intensiv genutzte Hausgärten dar.

Die Herminenstraße ist eine zentrale Achse, die eine Verbindung zwischen Schloss und Harrl bildet. Sie ist benannt nach Prinzessin Hermine zu Waldeck-Pyrmont, für die das in unmittelbarer Nachbarschaft befindliche Palais als Witwensitz erbaut wurde. In der Gründerzeit siedelten sich in dieser Straße wohlhabende Kaufleute und Bürger an, die sich in einer engen Verbindung zum Fürstenhaus sahen oder diesem nahe stehen wollten. Deren Villen sind größtenteils noch heute erhalten. Sie finden sich im südlichen Teil der Herminenstraße, beginnend mit den heutigen Gerichtsgebäuden, an die sich weitere Villen anschließen, die aktuell als Wohnhäuser genutzt werden (Nr. 29, 28, 27). Hinzukommen Nr. 25 und 24 sowie auf der Nordseite „Haus Reiche“ (Nr. 13) und westlich davon das Haus Nr. 9. All diese Gebäude zusammen vermitteln auch heute noch den Charakter der Ansammlung historischer Bauten des wohlhabenden Bürgertums in der Nähe zum Bückeburger Schloss. Dieser Eindruck ist auch nicht etwa durch Bauten aus späterer Zeit aufgehoben. Davon gibt es in der relevanten Umgebung nur zwei, nämlich das Hotel Ambiente und das Krankenhaus, die aber das Straßenbild nicht prägen, eben weil sie von der Straße deutlich zurückgesetzt sind.

### 4.2.2 Nutzungen im Plangebiet

Die im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 88 befindlichen Flächen wurden in der Vergangenheit im Wesentlichen durch das Krankenhaus Bethel genutzt. Das Krankenhaus umfasst als bauliche Anlage neben dem Bettenhaus und den Verwaltungs- und sonstigen medizinischen Abteilungen auch die befestigten Betriebsflächen, die sich überwiegend im nördlichen und nordwestlichen Bereich des Grundstückes darstellen. Dort finden sich die Zufahrt zur Tiefgarage, die Anlieferung des Wirtschaftsbereiches sowie die baulichen Anlagen der Energiezentrale. Von diesem Bereich geht in nordöstlicher Richtung eine private fußläufige Verbindung zu den zwei von der Ulmenallee erschlossenen Baudenkmalen, die in der Vergangenheit ebenfalls vom Krankenhaus Bethel genutzt wurden (z.B. Wäscheaufbereitung). Die Nutzung dieser Gebäude wurde im Zuge des Umzuges zu dem in Vehlen neu errichteten Klinikum Schaumburg verlegt, sodass diese Baudenkmale nun für eine Folgenutzung im Sinne des Wohnens zur Verfügung stehen und planungsrechtlich entsprechend neu geordnet werden müssen.

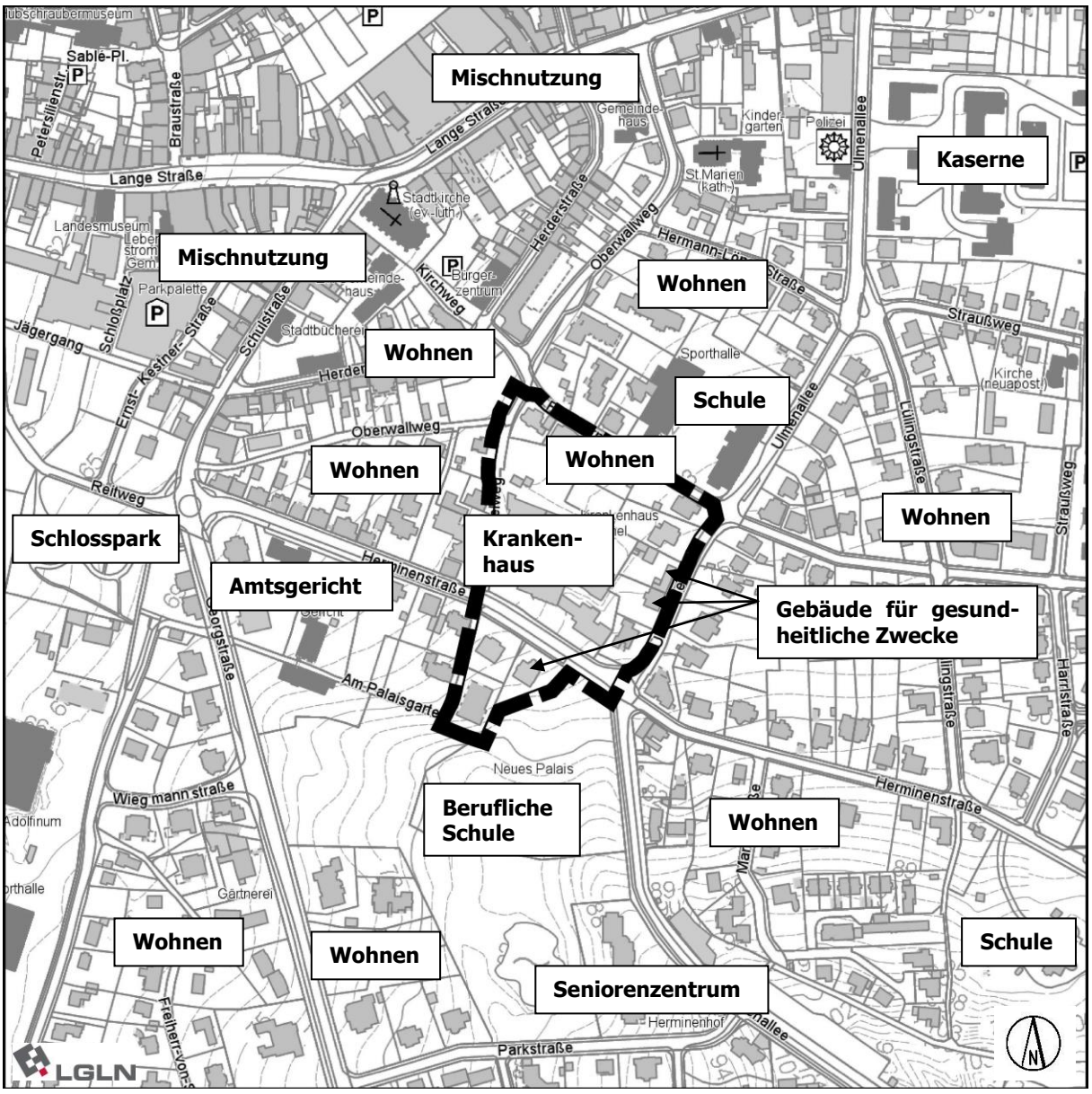
Das nördlich der Herminenstraße gelegene „Haus Reiche“ ist eine markante klassizistische Villa aus der Gründerzeit. Ähnlich wie im Falle anderer Villen gerade in der Herminenstraße (s.o.) ist auch „Haus Reiche“ ein Beispiel dafür, wie sich das aufstrebende Bürgertum dem Bückeburger Fürstenhof räumlich und wirtschaftlich angenähert hat. „Haus Reiche“ blieb über die Jahrzehnte vollständig erhalten und wurde 1987 in die Denkmalliste aufgenommen (Anmerkung: zwischenzeitlich erfolgte die Löschung auf dem Verzeichnis der Kulturdenkmale gem. § 4 NDSchG). Zu diesem Zeitpunkt waren die äußeren Anbauten des Krankenhauses schon vorhanden. Die Gebäudesubstanz war und ist erhalten geblieben. Das gilt insbesondere für die im Originalzustand befindliche äußere Fassade an der Herminenstraße.

Südlich der Fürst-Ernst-Straße grenzen überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden an. Im westlichen Bereich befinden sich darüber hinaus Arztpraxen, die der medizinischen Versorgung der Bevölkerung dienen.

Südlich der Herminenstraße befinden sich ebenfalls Gebäude, die dem Baudenkmalschutz unterliegen. Hierbei handelt es sich um die unmittelbar an die Herminenstraße angrenzenden Gebäude, die in der Vergangenheit ebenfalls vom Krankenhaus Bethel als Verwaltungseinheit

und Praxis genutzt wurden. Auch diese Nutzungen wurden im Zuge des v.g. Umzuges in das Klinikum Schaumburg aufgegeben.

**Abb.: Räumliche Lage und Nutzungsstrukturen im Plangebietsumfeld, Kartengrundlage AK 5, M 1:5.000 (i.O.), © 2018 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln**




### 4.2.3 Bestehende Bebauungspläne

Für die im Plangebiet gelegenen Grundstücksflächen liegen rechtsverbindliche Bebauungspläne vor, welche die bisherigen Arten der baulichen Nutzung planungsrechtlich geordnet haben. Diese werden in den nachfolgenden Abbildungen kurz zur Verdeutlichung des bisherigen Planungsrechtes abgebildet und kurz bzgl. der Inhalte erläutert.

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne einschl. ihrer Änderungen stimmen jedoch nicht mit der im Plangebiet angestrebten städtebaulichen Neuordnung überein, sodass diese insgesamt in diesem Planverfahren aufgehoben und durch den Bebauungsplan Nr. 88 ersetzt werden.

Der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 4 D trifft für seinen räumlichen Geltungsbereich einschl. seiner bisherigen Änderungen die nachfolgenden Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (WA)
  Sondergebiet „Krankenhaus“ gem. § 11 BauNVO (SO)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 bzw. 0,5
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,75, 0,8, 1,0 bzw. 1,2
- Baugrenzen: Festsetzung einzelner, einem bestimmten städtebaulichen Konzept folgender Bebauungsfelder
- Bauweise: offene bzw. geschlossene Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse: II bis V
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Flächen für Stellplätze
- Fläche für eine Garage im Kellergeschoss
- Fläche für eine geschlossene Garage im Sockelgeschoss
- Baudenkmale

Darüber hinaus sind örtliche Bauvorschriften über die Dachneigung der Hauptbaukörper Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 D, einschl. dessen rechtsverbindlicher Änderungen.

**Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4D „Krankenhaus“ mit Darstellung der Änderungsbereiche**

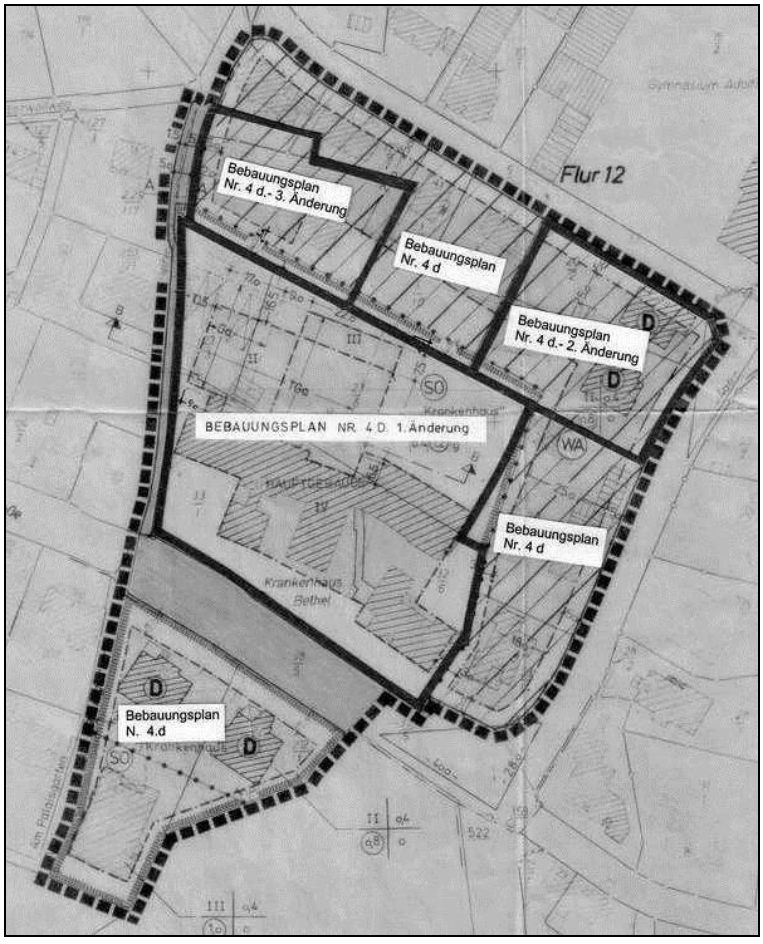


**Abb.: Auszug aus der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4D „Krankenhaus“**

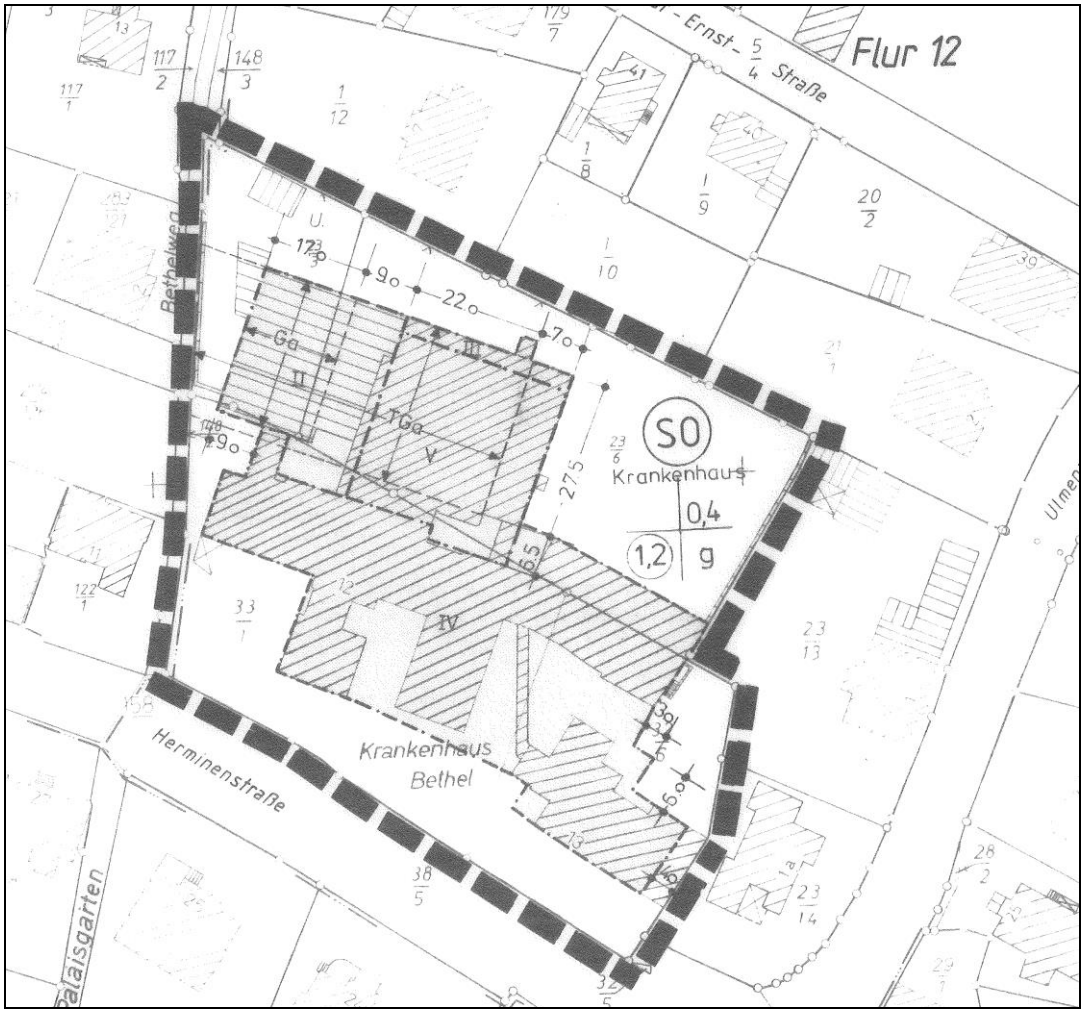



**Abb.: Auszug aus der 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4D „Krankenhaus“**

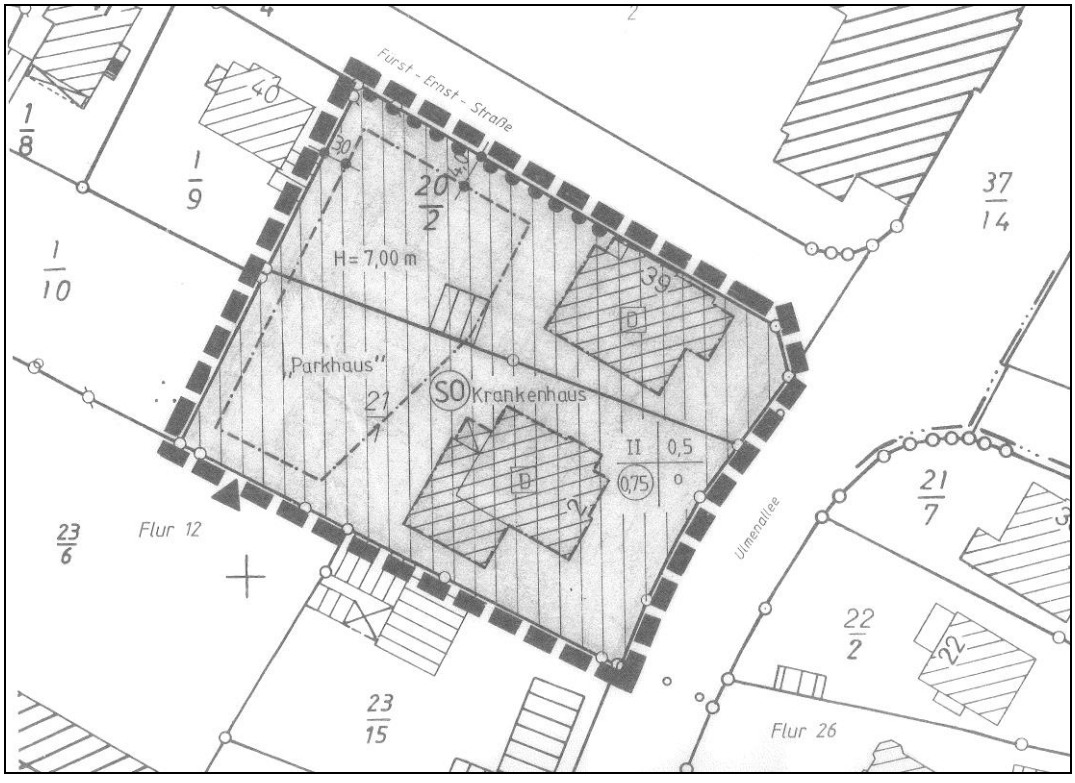
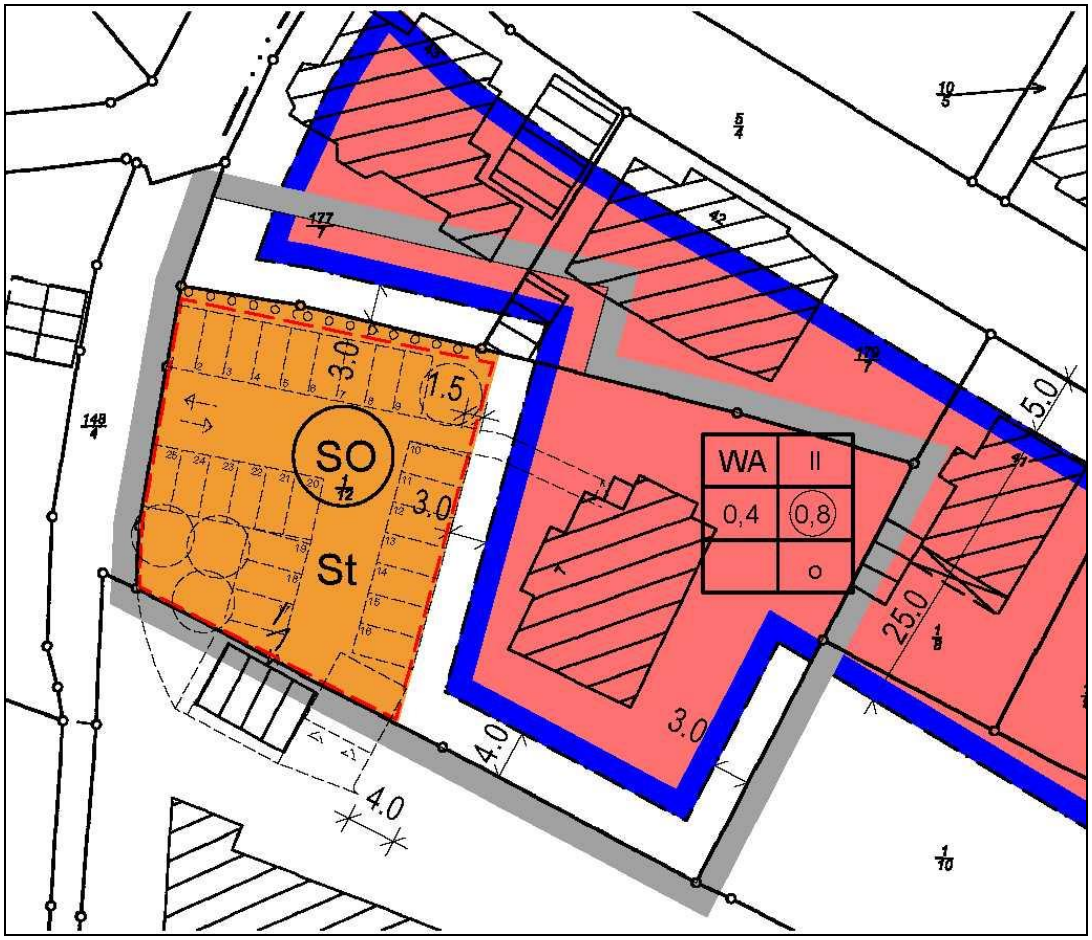


**Abb.: Auszug aus der 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4D „Krankenhaus“**




## 4.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 88 „Bethelquartier“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des auf den Kernbereich Bückeburg sich beziehenden Wohnbedarfs. Innerhalb des Plangebietes sollen die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse realisiert werden, die neben dem allgemeinen Wohnen junger Familien auch die individuellen Wohnbedürfnisse der älter werdenden Bevölkerungsgruppen berücksichtigen. Diese Wohnformen bedingen, dass neben den individuellen Wohnbedürfnissen auch besondere Wohnformen und Bauweisen zugelassen werden sollen, die den Aspekt der Altenpflege und des Seniorenwohnens mit entsprechender Barrierefreiheit und der Beanspruchung von individuellen Serviceleistungen ermöglichen. Diese Wohnformen, die u.a. als Altenwohn- und Pflegeheim an der Herminenstraße beabsichtigt sind, sind hinsichtlich der Hauptnutzung dem Wohnen zuzuordnen und erfordern neben der offenen Bauweise aufgrund der flächenhafteren Bauformen auch eine abweichende Bauweise, die eine Gebäudelänge von mehr als 50 m ermöglicht.

Zu diesem Zweck wird neben der v.g. Bauweise ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO für den nördlich der Herminenstraße gelegenen Bereich und ein Besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauGB für den südlich der Herminenstraße gelegenen Bereich festgesetzt.

Die zentral gelegenen Flächen bieten für die Stadt Bückeburg aufgrund der unmittelbaren Nähe zum zentralen Versorgungsbereich der Stadt Bückeburg eine außerordentliche städtebauliche Entwicklungschance, die im Zusammenhang mit der zukünftigen Stabilisierung und Entwicklung des Ortskerns einen weiteren Beitrag zur Attraktivitätssteigerung des Kernbereiches der Stadt Bückeburg leisten können. Über die unmittelbar angrenzend verlaufende Herminenstraße, Fürst-Ernst-Straße und Ulmenallee sind die hier betroffenen Teilflächen gut

an die im Kernbereich der Stadt befindlichen Versorgungseinrichtungen, wie z.B. diverse Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, insbesondere der medizinischen Einrichtungen, angebunden. Über kurze Wege ist neben den genannten Zielen auch das Bergbad und das Naherholungsgebiet Harrl mit der damit verbundenen Sport-, Freizeit- und Erholungsfunktion fußläufig erreichbar. Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Nähe des Gebietes (nördlich angrenzend) die Grundschule, sodass das hier in Rede stehenden *Bethelquartier* auch für junge Familien besonders geeignet sein wird.

Die sich darstellende zentrale Lage mit der umgebenden Infrastruktur wertet die gegenwärtig ungenutzten Flächen derart auf, dass als Folgenutzung die oben beschriebene und aufgrund der zentralen Lage leicht verdichtete Wohnnutzung angestrebt werden soll. Auf Grund der Zentralität der Fläche stellt sich als konkrete bauliche Folgenutzung auch die Berücksichtigung der besonderen Wohnbedürfnisse älterer Bewohner dar, die aufgrund ihrer zum Teil eingeschränkten Mobilität auf zentrale Wohnstandorte angewiesen sind. Hierbei steht das barrierefreie und selbstständige Wohnen wie auch das betreute Wohnen mit Pflege- und Betreuungsdienstleistungen neben der „normalen“ Wohnnutzung im Sinne eines Generationenquartiers im Vordergrund der städtebaulichen Idee.

Bei genauer Betrachtung ist innerhalb der zur Herminenstraße orientierten Bebauungszeile ausreichend Raum für die Realisierung einer seniorengerechten Wohnanlage mit der Möglichkeit der Realisierung einer Pflegeeinrichtung vorgesehen bzw. möglich, welche die Optionen des barrierefreien und selbstständigen Wohnens mit den besonderen Wohnformen des betreuten Wohnens kombiniert. Durch die Festsetzung der Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen an der Herminenstraße soll eine der zentralen Lage angemessene bauliche Verdichtung ermöglicht und eine städtebauliche Integration der hinzukommenden baulichen Anlagen in den beidseits der Herminenstraße erkennbaren und dort dichter bebauten Siedlungszusammenhang gewährleistet werden. Um eine städtebauliche Integration der hinzutretenden Gebäude auch mit Blick auf die im nördlichen Planbereich bereits bestehenden Wohngebäude zu gewährleisten, wird eine nach Norden hin abnehmende Begrenzung der Gebäudehöhen festgesetzt, sodass sich daraus eine abnehmende Höhenstaffel ergeben wird.

Insgesamt sollen die bisher vom Krankenhaus eingenommenen Flächen in Anlehnung an die dort angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche für die Wohnnutzung geordnet und dabei eine maßvolle bauliche Dichte erzielt werden, die sowohl den nachbarlichen Belangen als auch den Belangen der ausreichenden Bereitstellung von Wohnraum zur Deckung des Wohnbedarfs Rechnung tragen werden.

Um die Proportionen und Bebauungsdichte der bereits bestehenden Siedlungsbereiche zu berücksichtigen, ist daher neben der Festsetzung eines gegliederten Allgemeinen Wohngebietes eine bereichsbezogenen differenzierte Festsetzung der Maße der baulichen Nutzung vorgesehen. Hierdurch kann dem Grundsatz der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen und der Integration hinzutretender baulicher Anlagen in einen bereits geprägten Wohnsiedlungsbereich Rechnung getragen werden. Die Nutzung Wohnen lässt auf eine Situationsveränderung im Gebiet, nicht aber auf einen Nutzungskonflikt zu den angrenzenden Wohnnutzungen schließen.

Bei einer gänzlichen Neuordnung im Sinne der Aufgabe des Krankenhauses und der damit verbundenen Entwicklungschance in Form der Folgenutzung und der damit verbundenen Deckung des auf den Kernbereich Bückeburgs sich beziehenden Wohnbedarfs sind die heutigen Anforderungen an die städtebauliche Entwicklung einer Stadt zu beachten. Hierbei kommt der Förderung der Innenentwicklung und der o.g. Deckung der unterschiedlichen Wohnbedarfe eine besondere Bedeutung zu, da auf die Inanspruchnahme von bisher im Außenbereich gelegenen und unbebauten Grundstücksflächen zunächst verzichtet werden soll. Dies ist hier der Fall, indem die Stadt Bückeburg der o.b. Folgenutzung mit den heute damit verbundenen baulichen Anforderungen an die Lage, Ausformung und Dichte von Gebäuden und Grundstücken gegenüber einer lockeren Bebauung im Sinne von 2-geschossigen Villen

den Vorrang einräumt. Mit der lockeren Bebauung können die heutigen individuellen Wohnbedarfe, auch die der Betreuung und Pflege sowie des serviceorientierten Wohnens, nicht hinreichend erfüllt werden, sodass die Anforderungen an eine angemessene bauliche Dichte erfüllt werden müssen.

Die mit diesem städtebaulichen Konzept verbundene Verkehrsentwicklung gewährleistet auch weiterhin, dass auf der Herminenstraße und der Ulmenallee die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des dort fließenden Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Dies wird darauf zurückgeführt, dass die plangebietsinterne Erschließung über den Bethelweg mit Anschluss an die Fürst-Ernst-Straße vorgesehen ist. Hierbei handelt es sich dem Grunde nach um die Nutzung bereits bestehender Verkehrsflächen und Verkehrsbeziehungen, die in der Vergangenheit bereits durch die Inanspruchnahme der Tiefgarage und durch die Nutzung des zur Arztpraxis geordneten Parkplatzes deutlich wurde. Eine erheblich darüber hinausgehende Verkehrsmenge wird auf dem Bethelweg nicht erwartet. Diese Verkehre werden sich über die angrenzenden und dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen in das Verkehrsnetz verteilen und dort auch nicht zu einer Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beitragen.

Zur hinreichenden Integration der hinzutretenden baulichen Anlagen und bebauten Grundstücksflächen in den auch durch historisch geprägte Gebäude und Grundstücksnutzungen sowie Gestaltungen von Vorgärten geprägten Siedlungszusammenhang, werden örtliche Bauvorschriften sowie Regelungen zur baulichen Nutzung von Vorgärten Gegenstand des Bebauungsplanes.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll über den bestehenden Anschluss an das lokal vorhandene Kanalnetz abgeleitet werden. Gegenüber der bisherigen Ableitung des Oberflächenwassers wird durch die städtebauliche Neuordnung kein erheblich darüber hinausgehender Beitrag zur Erhöhung der Abflussspende geleistet.

### *Planungserfordernis*

Die Stadt hat gem. § 1 Abs. 3 BauGB entsprechend Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im Rahmen einer dem Neubau des Gesamtklinikums Schaumburg vorangegangenen Grundsatzentscheidung des Landkreises Schaumburg wurde aus Gründen der Gewährleistung einer langfristig gesicherten medizinischen Versorgung und eines auch wirtschaftlich zu führenden Klinikbetriebes die Entscheidung für die Zusammenlegung der in Rinteln, Bückeburg und Stadthagen befindlichen Krankenhäuser gefasst. Die Aufrechterhaltung des Klinikbetriebes des Krankenhaus Bethel ist daher nicht realistisch. Dies zeigt sich bereits durch die Aufgabe der jeweils betroffenen Krankenhäuser sowie durch den Umzug aller damit verbundenen Abteilungen. Aus diesem Grund ist für die in der Zwischenzeit aufgegebene Krankenhausnutzung aus städtebaulichen Ordnungserfordernissen eine mit der Umgebung des Plangebietes verträgliche Folgenutzung, wie sie mit dem Bebauungsplan Nr. 88 aufgezeigt wird (Wohnen) erforderlich.

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Die daraus folgenden Anforderungen an den Abwägungsvorgang entsprechen denen, die die Rechtsprechung aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB entwickelt hat.[1] Die so ermittelten und bewerteten öffentlichen und privaten Belange sind in einem weiteren Schritt gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Die gerichtliche Kontrolle dieser von der Gemeinde vorzunehmenden Abwägung hat sich darauf zu beschränken, ob der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen und privaten

[1] Niedersächsisches OVG, Urteil vom 12. Mai 2015 – 1 KN 238/13 –.

Belangen in einer Weise vorgenommen worden ist, die zu ihrer objektiven Gewichtigkeit in einem angemessenen Verhältnis steht. Hat die Gemeinde diese Anforderung an ihre Planungstätigkeit beachtet, wird das Abwägungsgebot nicht dadurch verletzt, dass sie bei der Abwägung der verschiedenen Belange dem einen den Vorzug einräumt und sich damit notwendigerweise für die Zurückstellung eines anderen entscheidet.[2]

Die Stadt Bückeburg stellt fest, dass gegen den Bebauungsplan keine denkmalrechtlichen Anforderungen sprechen und unter Würdigung des bauhistorischen Umfeldes des Plangebietes als auch der Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen, der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen und Baulinien den Anforderungen der Deckung des Wohnbedarfs sowie denen der Förderung der Innenentwicklung gegenüber den allgemeinen gestalterischen und bauhistorischen Anregungen der Erhaltung des Haus Reiche sowie der in der Umgebung des Plangebietes gelegenen bauhistorisch wertvollen Villen etwa durch eine Reduzierung von Gebäuden der Vorrang eingeräumt wird. Auf die Berücksichtigung der Raumwirkung des Haus Reiche durch die Festsetzung einer darauf ausgerichteten Baulinie wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Hieraus wird deutlich, dass die Anordnung der hinzutretenden Gebäude die Raumproportionen im Bereich der Herminenstraße im Wesentlichen berücksichtigen.

# 5 Inhalt des Bebauungsplanes

## 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Bebauungsplanes wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO für die nördlich der Herminenstraße gelegenen Grundstücksflächen festgesetzt. Südlich der Herminenstraße wird ein Besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO festgesetzt.

### 5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

- **Art der baulichen Nutzung**

Für die innerhalb des B-Planes festgesetzten Bauflächen wird ein **Allgemeines Wohngebiet** (WA 1 bis WA 4) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das WA-Gebiet wird in Anlehnung an die jeweils angrenzenden Nutzungen und Bebauungsdichten in ein WA 1- bis WA 4-Gebiet insbesondere im Hinblick auf die Begrenzung der Höhen und Bauweisen gegliedert und erstreckt sich auf das nördlich der Herminenstraße angrenzende Areal.

**WA 1- bis WA 4-Gebiete**

Der Siedlungsabschnitt soll sich aufgrund der im Norden, Osten und Westen unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen hinsichtlich der Nutzungsstruktur in den bestehenden Siedlungsbereich einfügen. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften als auch die nicht störenden und für WA-Gebiete typischen Handwerksbetriebe sollen jedoch als wesentliche Elemente der örtlichen Nahversorgung grundsätzlich zugelassen werden.

Zur Gewährleistung einer mit dem bestehenden Wohnumfeld vereinbarenden Nutzungsstruktur werden jedoch Nutzungen und Einrichtungen ausgeschlossen, die dazu geeignet sind, die benachbarten Wohnnutzungen und die in diesem Bereich neu hinzukommenden Wohnnutzungen durch betriebsbedingte Verkehrsaufkommen (An- und Abfahrten) und dadurch die Wohnqualität erheblich zu beeinträchtigen.

Da im Plangebiet primär der lokal erkennbare Baulandbedarf gedeckt werden soll, werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO auch solche Nutzungen, die sich aufgrund ihrer Flächeninanspruch-

[2] Niedersächsisches OVG, Urteil vom 12. Mai 2015 – 1 KN 238/13 –.

nahme (Gartenbaubetriebe und Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen) nicht mit dem städtebaulichen Ziel der Deckung des Baulandbedarfes vereinbaren lassen, ausgeschlossen.

***§ 1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA)***
*(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)*

*Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) sind die nachfolgenden Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:*

1. *Anlagen für Verwaltungen,*
2. *Gartenbaubetriebe,*
3. *Tankstellen.*

Der Ausschluss der Nutzungen erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 i. V. m. § 4 BauNVO.

- **Maße der baulichen Nutzung/Bauweise**

**WA 1- Gebiet**

Das festgesetzte WA1-Gebiet erstreckt sich auf die Flächen, die über den Bethelweg erschlossen werden und sich auf die plangebietsinternen Flächen beziehen, die sonst nicht über eine bereits angrenzende Straße erschlossen werden können. Auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes sollen in diesem Bereich Wohngebäude errichtet werden, die der Deckung der unterschiedlichen Wohnbedürfnisse dienen. Hierbei handelt es sich neben dem betreuten und serviceorientierten Wohnen auch um die Schaffung von Miet- und Eigentumswohnungen. Aus diesem Grund werden für diesen Bereich auch in Anlehnung bereits vorliegender Gestaltungsentwürfe der dort geplanten baulichen Anlagen die nachfolgenden Maße der baulichen Nutzung und Bauweise erforderlich:

Als Maß der baulichen Nutzung und Bauweise wird für das festgesetzte **WA 1-Gebiet** eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit der Begrenzung der Länge der Hauptgebäude auf 65 m festgesetzt. Diese Bauweise ist erforderlich, um die besonderen Anforderungen des betreuten Wohnens an eine barrierefreie und hinsichtlich der Bereitstellung von Wohnraum auch ausreichend dimensionierte Gebäude zu gewährleisten.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt, was für zentral gelegene Wohnsiedlungsbereiche typisch und erforderlich ist und sich mit den Anforderungen der Baunutzungsverordnung bzgl. der festgesetzten WA-Gebiete deckt.

Aufgrund der bestehenden Tiefgarage des ehemaligen Krankenhauses sind in Bezug auf die Überschreitung der GRZ besondere Regelungen Gegenstand des Bebauungsplanes. Da die Tiefgarage mit ihrer Funktion erhalten werden soll und sich die oberirdisch geplanten Gebäude aus statischen Erwägungen auf die randlichen Wände der Tiefgarage beziehen, wird ein Teil der Tiefgarage an der Berechnung der Grundflächenzahl teilnehmen. Da die Tiefgarage aufgrund der vorherigen Nutzung flächenintensiv ist, wird bei Grundstücken innerhalb des WA1-Gebietes eine Überschreitung der GRZ von mehr als 50 % zu erwarten sein. Für derartige Fälle kann eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden, um eine sinnvolle Nachnutzung der bestehenden Tiefgarage zu ermöglichen. Regulär kann für Vorhaben nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 (Garagen, Carports und unterirdische bauliche Anlagen) eine Überschreitung der GRZ um 50 % zugelassen werden. In diesem Fall wird festgesetzt, dass eine darüber hinausgehende Überschreitung (max. bis zur GRZ 0,8) dann möglich ist, wenn die damit verbundenen oberirdischen Flächen begrünt werden. Die entsprechende Festsetzung ist nachfolgend angeführt.

***§ 4 Überschreitung der Grundflächenzahl***
*(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)*

*Bei baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden. Die Überschreitung ist jedoch nur dann zulässig, wenn die über § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Flächen als Grünflächen angelegt werden.*

Diese Maße der baulichen Nutzung gewährleisten eine der zentralen Lage des Plangebietes angemessene bauliche Verdichtung und lassen hinreichend individuellen Gestaltungsspielraum für die Realisierung der jeweiligen Wohnbedürfnisse. Diese Festsetzungen tragen dem Grundsatz Rechnung, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Ferner wird durch eine entsprechende bauliche Ausnutzung ein Beitrag zur kosten-, flächen- und energiesparenden Bauweise geleistet. Der Bebauungsplan setzt hier jedoch nur den städtebaulichen Rahmen. Die konkrete Ausformung bleibt der jeweiligen Vorhabenplanung vorbehalten, die aus dem als Anlage dieser Begründung beigefügten Entwurf der in diesem Gebiet beabsichtigten Hochbauten hervorgeht.

Die Festsetzungen nehmen hinsichtlich der Stellung der baulichen Anlagen auch Rücksicht auf die bereits vorhandene Bebauung und auf das diesem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept in Bezug auf die darin getroffenen Aussagen der Anordnung der Gebäude. Die Grundstücke werden über die Verlängerung des Bethelweges erschlossen und weisen ausreichend Flächen zur Durchgrünung und zur Bereitstellung eines attraktiven Außenwohnbereiches auf.

**WA 2-Gebiet**

Innerhalb des WA2-Gebietes ist die Realisierung eines Altenwohn- und Pflegeheimes vorgesehen, das zur Herminenstraße parallel und leicht u-förmig ausgerichtet werden soll. Die Stellung des Gebäudes ist aufgrund der von Westen nach Osten ansteigenden Straße leicht nach Norden versetzt angeordnet. Hierdurch wird auf Grund des leicht bogenförmigen Verlaufes der Herminenstraße der Baukörper selbst nur teilweise und nur mit seinen vorgezogenen Seitengebäuden sichtbar, sodass in diesem Bereich der Eindruck einer langen Raumkante nicht eintritt. Die u-förmige Anordnung soll Vor- und Rücksprünge und damit leicht historisierende Merkmale der Anordnung von größeren Gebäudevolumen aufnehmen. Um diesen Effekt auch planungsrechtlich zu sichern, wird parallel zu Herminenstraße eine Baulinie festgesetzt, sodass der Standort des geplanten Gebäudes deutlich erkennbar wird.

Um die mit dem v.g. Bauvorhaben verbundenen Raumanforderungen hinreichend berücksichtigen zu können, wird auch für dieses Teilgebiet eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit der Begrenzung der Gebäudelänge auf 85 m festgesetzt.

Die abweichende Bauweise wird als Festsetzung gewählt, da innerhalb des Plangebietes, an der Herminenstraße, bauliche Anlagen zulässig sein sollen, die zur Deckung des auf den Kernbereich Bückeburg abzielenden Wohnbedarfs, vornehmlich des Bedarfs der älteren und pflege- bzw. betreuungsbedürftigen Personen, erforderlich sind. Diese Nutzungen sind in der Regel nur innerhalb von Gebäuden realisierbar, die aus Gründen der besonderen Anforderungen an die Funktionalität der Nutzung (barrierefrei und räumlich miteinander verbunden) auf eine Frontlänge von mehr als 50 m angewiesen sind. Dies ist hier der Fall, sodass von der Festsetzung einer abweichenden Bauweise (d.h. größer als 50 m Gebäudelänge) Gebrauch gemacht wird. Die Deckung des o.b. Wohnbedarfs stellt einen hinreichenden städtebaulichen Grund für diese Festsetzung dar. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung von deutlichen Gebäudevor- und -rücksprüngen eine bis an die Herminenstraße heranreichende Raumkante vermieden. Hierdurch sollen die entlang der Herminenstraße wahrnehmbaren Gebäudekubaturen hinsichtlich der Breite von Gebäuden und maßgeblichen Gebäudeteilen

verdeutlicht werden. Der villenartig geprägten Umgebung einerseits, als auch der monumentaleren Bebauung an der Herminenstraße und Ulmenallee andererseits wird hierdurch Rechnung getragen.

Eine städtebaulich zwingende Herleitung der offenen Bauweise ist aus der bisherigen Bauweise im Gebiet als auch aus der Umgebung des Plangebietes nicht ableitbar. Dafür stellt sich die Bebauung beidseits der Herminenstraße als zu heterogen dar.

Unter Berücksichtigung der bereits entlang der Herminenstraße vorhandenen und z.T. großen (Gerichtsgebäude einschl. der gegenüber befindlichen Wohnhäuser sowie das Schulgebäude Ulmenallee) Frontlängen (d.h. den zur öffentlichen Straße ausgerichtete Gebäudekanten) stellt die im Bebauungsplan Nr. 88 festgesetzte abweichende Bauweise keine erhebliche Beeinträchtigung oder Störung der städtebaulichen Struktur dar. Darüber hinaus ist unter Berücksichtigung der heute bei Alten- und Pflegeheimen beachtlichen organisatorischen Anforderungen in Bezug auf die schnellstmögliche Erreichbarkeit unterschiedlicher Pflegeareale eine abweichende Bauweise, d.h. eine Gebäudelänge >50 m regelmäßig der Fall.

Weder die Stellungnahme des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege noch der Oberen Denkmalschutzbehörde deuten darauf hin, dass von den bestehenden Baudenkmalen ein denkmalrechtlicher Umgebungsschutz veranlasst wird, der auf die städtebauliche Anordnung von Gebäuden und deren planungsrechtliche Bauweise (offen oder abweichend) Einfluss nehmen könnte. Vielmehr ist es so, dass im Vergleich zur bisherigen Situation mit dem Krankenhausgebäude die in der Umgebung befindlichen Baudenkmale in ihrer Denkmaleigenschaft nicht erheblich beeinträchtigt wurden. In Bezug auf die Bauweise und Stellung der im Gebiet möglichen Gebäude stellt sich das Verhältnis zwischen städtebaulich rahmengebenden Anforderungen (Festsetzungen) und dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz nicht schlechter dar, als die bauliche Situation im bisherigen Zustand. Eine erhebliche Beeinträchtigung der bisherigen Situation wird durch den Bebauungsplan Nr. 88 daher nicht vorbereitet. Ob sich die konkreten Gebäude mit ihren baulichen Gestaltungen den Anforderungen des Denkmalschutzes, hier des Umgebungsschutzes, stellen, wird auf der Ebene der konkreten Vorhabenplanung im Baugenehmigungsverfahren abschließend geprüft, in dem die denkmalrechtlichen Belange eigens geprüft werden.

In Bezug auf die Frage, ob eine Gruppe baulicher Anlagen (Ensemble) wesentlich beeinträchtigt wird, ist nicht isoliert auf dessen einzelne Teile, sondern auf das Ensemble insgesamt abzustellen.[3] Denn nur letzteres unterliegt dem Denkmalschutz, wobei es seinen Denkmalwert nicht schon durch die schlichte räumliche Ansammlung mehrerer Objekte, sondern erst durch die Verbindung der einzelnen Objekte durch eine übergreifende Komponente oder Idee bzw. ein einheitstiftendes Merkmal erfährt, die bzw. das der eigentliche Träger der geschichtlichen Botschaft ist. Wirken sich Veränderungen in der Umgebung einer baulichen Anlage, die Teil eines Ensembles i.S.v. § 4 Abs. 3 DSchG ist, nachteilig auf diese bauliche Anlage aus, so kommt es entscheidend darauf an, ob der Beitrag, den gerade die betroffene Anlage zum Ensemble leistet, in einer Weise beeinträchtigt wird, die qualitativ wesentlich auf das Ensemble „durchschlägt“. Das ist dann der Fall, wenn das Objekt als solches nicht mehr oder nur wesentlich eingeschränkt wahrnehmbar ist oder wenn ein neues Bauvorhaben den räumlichen Zusammenhang zwischen ihm und den weiteren Bestandteilen des Ensembles dergestalt unterbricht, dass ein Bezug zu den geschützten Flächen oder Objekten des Ensembles nicht mehr oder nur noch wesentlich eingeschränkt erkennbar ist, oder wenn eine Beeinträchtigung eines Ensemblebestandteiles zugleich dazu führt, dass das Ensemble in seiner Gesamtheit gleichsam erdrückt, verdrängt oder übertönt wird oder es sonst an der gebotenen Achtung gegenüber den in dem Ensemble verkörperten Werten fehlt.

Aus den Stellungnahmen der Fachbehörden für Denkmalschutz geht nicht hervor, dass das Haus Reiche ein Baudenkmal ist oder einen Bestandteil einer Gruppe baulicher Anlage (En-

[3] Vgl. OVG Hamburg, Beschl. V.22.10.2013-2 Bs 283/13, BauR2014, 543 = juris Rdnr. 9.

semble) darstellt, weil es an dem Denkmalwert fehlt. Darüber hinaus verdeutlichen die v.g. Ausführungen auch, dass die im Gebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zukünftig hinzutretenden baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der festgesetzten Maße der baulichen Nutzung, der Begrenzung der Höhen der baulichen Anlagen sowie der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen keine wesentlichen Beeinträchtigungen der in der Umgebung des Planbereiches befindlichen Gruppen baulicher Anlagen auslösen, da die zu erwartende bauliche Entwicklung, die allein durch den Bebauungsplan und hilfsweise auch durch die darin zum gegenwärtigen Zeitpunkt dargelegten konkreten Entwürfe von Vorhabenplanungen nicht dazu geeignet ist, die Wirkung der Denkmaleigenschaft zu erdrücken, zu verdrängen oder zu übertönen oder es sonst an der gebotenen Achtung gegenüber den in dem Ensemble verkörperten Werten fehlen lässt. Hierzu stellen der Torbogen sowie das Palais als auch die südlich der Herminenstraße gelegenen Baudenkmale eine eigene ausreichende denkmalrechtliche Strahlkraft dar.

Die GRZ wird auch in diesem Teilgebiet auf 0,4 und die maximale Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen auf 90 m über NHN festgesetzt. Hierdurch wird eine Orientierung der hinzutretenden Gebäude an die umgebenden Bebauungsstrukturen gesichert, sodass diese die bestehenden Gebäude nicht überragen.

***§ 7*** ***Abweichende Bauweise*** *(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)*

*Für das WA 1- und WA 2-Gebiet gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise (Einzel- und Doppelhausbebauung und Hausgruppen) mit Begrenzung der Gebäudelänge wie folgt:*

| | |
|---|---|
| *WA 1-Gebiet* | *max. 65 m* |
| *WA 2-Gebiet* | *max. 85 m* |

## WA 3- und WA 4-Gebiet

Innerhalb der WA 3- und WA 4-Gebiete sollen in Anlehnung an das städtebauliche Ziel dieses Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des Wohnbedarfs geschaffen werden. Um dies auch unter Berücksichtigung des kosten-, flächen- und energiesparenden Bauens zu ermöglichen, sollen auch in diesem Bereich Möglichkeiten einer II-geschossigen- und offenen Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 (nur im WA 4) geschaffen werden. Diese Entwicklung stellt auch mit Rücksicht auf die nachbarlichen Belange eine maßvolle und sich in den Siedlungszusammenhang der Ulmenallee einfügende bauliche Entwicklung dar.

Der Bebauungsplan setzt für das WA 3- und WA 4-Gebiet die Zahl der Vollgeschosse mit II fest. Diese Festsetzung gewährleistet eine hinreichende Integration der hinzutretenden Gebäude in den bestehenden Siedlungszusammenhang. Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass bereits in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 D einschl. seiner bisherigen Änderungen die Festsetzung einer II-geschossigen Bebauung enthalten war.

Im Bebauungsplan kann jedoch auch die Anzahl der Vollgeschosse ganz oder nur teilweise festgesetzt werden, wenn für die Flächen, die nicht von der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse betroffen sind, eine andere Weise hinsichtlich der zu erwartenden Höhenentwicklung der baulichen Anlagen bestimmt wird. Dies kann auch unter Verwendung der Begrenzung der Höhen der baulichen Anlagen erfolgen. Für den Bebauungsplan wird für die bereits mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke südlich der Fürst-Ernst-Straße und westlich der Ulmenallee unter Bezugnahme auf die für diesen Bereich bereits vorliegenden rechtsverbindlichen Festsetzungen die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse beibehalten.

Für die von der städtebaulichen Neuordnung betroffenen Grundstücksflächen, vornehmlich sind es die des ehemaligen Krankenhauses, wird zu Gunsten der Festsetzung der maximalen

Gebäudehöhe auf die Festsetzung einer weniger konkreten Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet, da hiermit eine konkretere Aussage zur zukünftigen Höhenentwicklung von Gebäuden möglich ist.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse keine Begrenzung der Gebäudehöhen beinhaltet. Daher wären auf dieser Grundlage bei einer II-geschossigen Bebauung und einer bei historisch geprägten Gebäuden nicht seltenen Deckenhöhe von 3,5 m auch deutlich höhere Gebäude als nach heutigen Standard möglich. Dieser Höheneffekt ist gerade bei II-geschossigen Baudenkmalen dadurch sichtbar, da diese mit ihren umfangreichen Dachgeschossen Höhen zwischen 12 und 14 m aufweisen. Diese Höhenentwicklungen sind bei Anwendung der aktuellen Niedersächsischen Bauordnung auch mit 3 bis 4 geschossigen Gebäuden verbunden.

Innerhalb des WA 3-Gebietes wird jedoch mit Rücksicht auf den Übergangsbereich der östlich anschließenden Baudenkmale und der sich darstellenden und bisher nicht bebauten rückwärtigen Grundstücksfläche zusätzlich eine Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt (Höhe max. 83 m über NHN). Städtebauliche Spannungen zu benachbarten Wohnsiedlungsbereichen als auch zum Baudenkmal sollen in diesem Bereich vermieden werden.

- **Begrenzung der Gebäudehöhen in den WA-Gebieten (WA 1 bis WA 3)**

Die vorhandene, städtebauliche Situation des Plangebietes ist derart geprägt, dass die in den unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereichen vorhandenen baulichen Strukturen und die im Gebiet baulich Einfluss nehmenden Gebäude (hier auch Baudenkmale) für die hinzukommende Bebauung in Bezug auf die Höhenentwicklung und mit Rücksicht auf den denkmalrechtlichen Umgebungsschutz beachtlich sind. Um eine städtebauliche Integration der hinzukommenden baulichen Anlagen in Bezug auf die zur Herminenstraße benachbart bestehenden großvolumigen Gebäude und die nördlich und westlich des Plangebiets bestehenden z.T. kleinteilig strukturierten Wohnsiedlungsbereiche zu gewährleisten, ist daher die Begrenzung der baulichen Anlagen in Form einer von Süden nach Norden abfallenden Höhenentwicklung festgesetzt. Diese Höhenstaffelung trägt neben der städtebaulichen Integration der hinzutretenden Gebäude auch den Anforderungen der Deckung des sich auf den Kernbereich Bückeburgs beziehenden Wohnbedarfs Rechnung.

Ausgehend von der Herminenstraße soll in Anlehnung an die in der Umgebung prägenden höheren Gebäude, etwa der Gerichtsgebäude, eine Abstufung der Höhenentwicklung nach Norden soweit gewährleistet werden, dass zu der an der Fürst-Ernst-Straße gelegenen Wohnbebauung eine Höhenangleichung an die dort befindlichen Gebäude erfolgt. Um keine nachträglichen Eingriffe in dort bestehende Baurechte zu erzeugen, wird auf die in diesem Bereich Gebäude Rücksicht genommen.

Innerhalb der v.g. WA Gebiete wird die Höhenbegrenzung wie folgt festgesetzt:

Ausgehend von Süden betrachtet:

WA 2-Gebiet: 90 m über NHN entspricht ca. 14-18 m

WA 1-Gebiet: 88 m über NHN entspricht ca. 15-16,5 m

WA 3-Gebiet: 83 m über NHN entspricht ca. 9,5-13 m

Die o.b. Gebäudehöhen ergeben sich dabei durch die im Plangebiet vorhandene Topographie, gemessen ausgehend von der gewachsenen Erdoberfläche. Als Gesamthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut angenommen. Die festgesetzte Höhe kann ausnahmsweise für die Errichtung von technischen Einrichtungen, die für die zulässige Nutzung erforderlich sind, um maximal 2 m überschritten werden. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der o.g. Höhen

ist im B-Plan durch Planzeichen festgesetzt. Baudenkmale sind von der Begrenzung der Höhen baulichen Anlagen ausgenommen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan waren bisher keine Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhen enthalten, sodass in Folge dessen die Regelungen der Geschossigkeit auch vollständig hätten ausgenutzt werden können.

Durch die Begrenzung der Höhen sollen sich die geplanten Gebäude in die in der Umgebung des Plangebietes befindliche Siedlungsstruktur einfügen. Dabei sollen die darin geplanten Gebäude zur Deckung des auf den Kernbereich Bückeburgs reflektierenden individuellen Wohnbedarfs unterschiedlicher Altersgruppen beitragen. Dies setzt auch bei Beachtung der mit diesem Bebauungsplan angestrebten Förderung der Innenentwicklung voraus, dass zu Gunsten der Vermeidung der baulichen Inanspruchnahme von bisher im Außenbereich gelegenen und unbebauten Grundstücksflächen im Innenbereich selbst eine intensivere, aber städtebaulich verträgliche Grundstücksausnutzung erfolgt. Die Stadt Bückeburg räumt daher der v.g. Förderung der Innenentwicklung und der damit verbundenen baulichen Verdichtung gegenüber einer niedrigeren Bebauung den Vorrang ein.

Auf der Grundlage einer Höheneinmessung des Plangebietes kann schlüssig dargelegt werden, wie sich die Höhenverhältnisse des Geländes darstellen. Dabei kommt es von Südosten nach Nordwesten zu einem Höhenunterschied von rd. 7 m, der durch eine Höhenstaffelung der Gebäude aufgenommen werden soll.

Der Bebauungsplan geht dabei von den tatsächlichen Höhen des Geländes aus und versucht auf dieser Grundlage die hinzutretenden Gebäude in den städtebaulichen Gesamtzusammenhang einzubinden.

Eine Übersichtkarte mit den lokal ermittelten Höhenschichtlinien ist der Begründung als Anlage 5 beigefügt.

Für die südlich der Herminenstraße gelegenen Gebäude wird auf die Festsetzung einer Höhenbegrenzung zu Gunsten der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (II) und der Rücksichtnahme auf den in diesem Bereich beachtlichen Schutz aus der „Denkmalumgebung“ verzichtet.

***§ 3 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen***
*(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)*

*(1) Die Höhe der innerhalb der WA 1-, WA 2- und WA 3-Gebiete errichteten Gebäude ist durch Planzeichen festgesetzt (in m üNHN). Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut, lotrecht zur Bezugsebene gemessen, definiert. Die festgesetzte Höhe kann ausnahmsweise für die Errichtung von technischen Einrichtungen, die für die zulässige Nutzung erforderlich sind, um maximal 2 m überschritten werden. Baudenkmale sind von der Begrenzung der Höhen baulichen Anlagen ausgenommen.*

*(2) Der Bezugspunkt für die Ermittlung der o.g. Höhen ist im B-Plan durch Planzeichen festgesetzt.*

### 5.1.2 Besondere Wohngebiete (WB) gem. § 4a BauNVO

- **Art der baulichen Nutzung**

Für die südlich der Herminenstraße gelegenen Grundstücksflächen, die Wohnnutzungen sowie einen Anteil an Dienstleistern und sonstige, das Wohnen nicht störende Betriebe aufweisen, wird zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung sowie der Schaffung planungsrechtlicher Möglichkeiten zur Ansiedlung von Büroeinheiten, deren Realisierung innerhalb Allgemeiner Wohngebiete aufgrund ihrer Nutzungscharakteristik nicht möglich ist, in diesem Bereich ein Besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauGB festgesetzt. In diesem Bereich befinden sich neben dem ehemaligen Schwesternwohnheim, das auch zukünftig diesen oder ähn-

lichen Nutzungen zugeführt werden soll, auch zwei villenartige Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen und in Teilen ebenfalls Wohnnutzungen sowie bereits Büroeinheiten aufweisen. Für diesen Bereich ist die Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe zu „gewerblichen und dienstleistungsorientierten“ Nutzungen prägend, sodass diese Nutzungsvielfalt als solche, aber auch die Wohnnutzung im Kernbereich weiterhin gestärkt und nicht durch andere sonst konkurrierende Nutzungen verdrängt wird. Hierfür spricht u.a. auch die unmittelbare Nähe zu den Bildungseinrichtungen der Blindow-Schulen, die regelmäßig einen lokalen Wohnbedarf mit sich bringen.

Gem. § 4a Abs. 1 BauNVO handelt es sich bei Besonderen Wohngebieten überwiegend um bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Die Gliederung des Besonderen Wohngebietes in ein WB 1- und WB 2-Gebiet bezieht sich dabei lediglich auf die unterschiedlichen Maße der baulichen Nutzung. Hinsichtlich der Beurteilung des Gebietes bezogen auf die zulässigen Arten der baulichen Nutzung und der Einhaltung der Gebietstypik wird das WB 1- und WB 2-Gebiet jedoch als ein Gebiet angesehen.

Nutzungen, die auf diese Prägung erheblich beeinträchtigenden Einfluss nehmen, sollen jedoch wie folgt dargestellt, ausgeschlossen werden:

***§ 2 Art der baulichen Nutzung – Besondere Wohngebiet (WB)***
*(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4a BauNVO)*

*Innerhalb der festgesetzten Besonderen Wohngebiete (WB 1 und WB 2) sind die nachfolgenden Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:*

1. *Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,*
2. *Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,*
3. *Tankstellen.*

- **Maße der baulichen Nutzung, Bauweise und Zahl der Vollgeschosse**

Innerhalb der WB-Gebiete wird aufgrund der bereits historisch gewachsenen baulichen Dichte eine GRZ von 0,4 für das WB 1-Gebiet festgesetzt. Hierdurch wird zur Herminenstraße auf eine für Wohnsiedlungsbereiche angemessene lockere Bebauungsdichte hingewirkt und diese gewährleistet.

Innerhalb des WB 2-Gebietes wird aufgrund der bereits bestehenden baulichen Dichte, die durch das vorhandene Schwesternwohnheim ausgelöst wird, eine leicht höhere GRZ mit 0,6 festgesetzt. Hierdurch soll eine angemessene bauliche Entwicklung in der im Vergleich zum WB 1-Gebiet nicht störenden zweiten Reihe ermöglicht werden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass im Zuge einer vollständigen Beseitigung des Gebäudes dann eine entsprechende GRZ erforderlich ist, um dem mit dem WB-Gebiet verbundenen Wohnen einen angemessenen und flächenhaften Raum zu geben. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund der für diesen Fall geltenden II-geschossigen und offenen Bauweise, die eine gestalterische Abkehr von dem bisher fünf Etagen umfassenden Wohnheim darstellen würde. Diese Anforderungen gelten nicht, sofern es sich nicht um eine planungsrechtlich relevante Umnutzung handelt.

Im WB 2-Gebiet wird abweichend vom baulichen Bestand, der eine V-geschossige Bebauung umfasst, eine II-geschossige Bauweise festgesetzt. Um zukünftig auch eine Umnutzung des

Gebäudebestandes bei gleichzeitiger Erhaltung des bestehenden Gebäudekörpers zu ermöglichen wird für das WB 2-Gebiet eines Ausnahme von der im Bebauungsplan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten WB 2-Gebietes kann daher ausnahmsweise eine Abweichung von den festgesetzten II-Vollgeschossen bis zu V-Vollgeschossen zugelassen werden, wenn damit die Erhaltung des Gebäudes verbunden ist.

***§ 5 Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse***
*(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 3 BauNVO)*

*Innerhalb des festgesetzten WB2-Gebietes kann ausnahmsweise eine Abweichung von den festgesetzten II-Vollgeschossen bis zu V-Vollgeschossen zugelassen werden, wenn damit die Erhaltung des Gebäudes verbunden ist.*

## 5.2 Baugrenzen und Baulinien

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen in ihrer Ausdehnung sowohl den baulichen Bestand als auch ausreichend Flächen für eine weitere Nachverdichtung bzw. Nachnutzung bebauter Teilflächen. Hierbei halten die Baugrenzen zur Fürst-Ernst-Straße im Norden und den öffentlichen Verkehrsflächen zur internen Erschließung rückwärtiger Grundstücksflächen Abstände von 3 m ein. Zur Ulmenallee und Herminenstraße werden Abstände von 5 m bzw. 11 m im Bereich des (ehem.) Haus Reiche eingehalten, um hier die bisherige durch das Gebäude definierte Raumkante zu berücksichtigen.

Für die Flächen südlich der Herminenstraße wurden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4D „Krankenhaus“ übernommen. Die Baugrenzen halten entsprechend einen Abstand von 7 m zur Herminenstraße, 8 m zur südlichen Plangebietsgrenze sowie jeweils 3 m zur westlichen und östlichen Plangebietsgrenze.

Der Bebauungsplan setzte in seiner Vorentwurfsfassung im Nahbereich des Haus Reiche neben Baugrenzen zur Herminenstraße auch Baulinien fest. Diese sollen das dem Bebauungsplan in diesem Bereich der Herminenstraße zu Grunde liegende städtebauliche Konzept stützen, indem Vor- und Rücksprünge von wesentlichen Teilen der baulichen Anlagen, wie sie für die Bebauung an der Herminenstraße ebenfalls besonders bei den villenartigen Gebäuden mit ihren Vorgartenzonen erkennbar ist, berücksichtigt werden.

Diese Festsetzung bedeutet jedoch im planungsrechtlichen Sinne nicht, dass damit unmittelbar der Abbruch des Haus Reiche ausgelöst wird. Vielmehr sind auf der Grundlage dieser Festsetzungen bauliche Entwicklungen unterschiedlicher Art auch unter Beibehaltung des Haus Reiches grundsätzlich möglich.

Der Bebauungsplan Nr. 88 stellt einen sog. „Angebotsbebauungsplan“ dar, wobei die konkreten Vorhabenplanungen, die darin durch rahmengebende Festsetzungen ermöglicht werden, noch nicht konkret feststehen. Da es sich auch nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, bleiben die Festsetzungen rahmengebend und lassen daraus keine Rückschlüsse erkennen, ob ein Gebäude erhalten oder nicht erhalten wird.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es für Bauvorhaben in der Umgebung von Baudenkmalen eine grundsätzliche denkmalrechtliche Genehmigungspflicht gibt, sodass eine fachliche Überprüfung vorzulegender Bauvorlagen sichergestellt ist.

Um die den öffentlichen Raum beeinflussenden Raumkanten des Haus Reiche in das städtebauliche Konzept der Neustrukturierung des ehemaligen Krankenhausgeländes auch im Sinne der Deckung der unterschiedlichen individuellen Wohnbedarfe der Bevölkerung aufzunehmen, wurde der Entwurf des Bebauungsplanes geändert. Die Änderung bezieht sich auf die Neuausrichtung der Baulinie, die nunmehr an der der Herminenstraße zugewandten Außen-

wand des Haus Reiche ausgerichtet ist und im weiteren westlichen Anschluss in eine Baugrenze übergeht. Die Baugrenze soll über die durch die Baulinie fixierte Raumkante im Zuge der konkreten Vorhabenplanung einen ausreichenden flexiblen Gebäudeanschluss der ggf. hinzutretenden Gebäudeteile ermöglichen. Die Raumkante des Haus Reiche wurde in Bezug auf die davon ausgehende Wirkung entsprechend berücksichtigt.

Dabei dient die der Herminenstraße zugewandte Raumkante des Haus Reiche als städtebauliche Bezugsebene, um das sich bisher dadurch darstellende Raumprofil im Wesentlichen zu erhalten. Der Abstand des westlichen Baukörpers wird im Bebauungsplan durch Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baugrenze orientiert sich in diesem Bereich an der westlich angrenzenden Raumkante der bestehenden Bebauung.

Darüber hinaus wurden die im weiteren westlichen Verlauf festgesetzten Baugrenzen beibehalten, um die Vor- und Rücksprünge von wesentlichen Teilen der baulichen Anlagen, wie sie für die Bebauung an der Herminenstraße ebenfalls besonders bei den villenartigen Gebäuden mit ihren Vorgartenzonen erkennbar ist, zu unterstützen. Auf die in der Vorentwurfsfassung festgesetzten zusätzlichen Baulinien im westlichen Verlauf der Herminenstraße wurde hingegen zu Gunsten der v.g Baugrenzen verzichtet, um ausreichend Raum für die Anordnung entsprechender Gebäudekörper zu bieten und auch in diesen Bereichen die Beachtung der mit dem Haus Reiche verbundenen Raumkante zu ermöglichen.

Aus der o.b. Änderung des Bebauungsplanes und der Aufnahme der Raumkante des Haus Reiche als das „profilbildende" Merkmal des Straßenraumes wird der bisherige Eindruck des Straßenraumes in wesentlichen Grundzügen erhalten werden können. Über die konkrete Vorhabenplanung eines Gebäudes an der Stelle der dort festgesetzten Baulinie kann der Bebauungsplan keine weitergehenden Aussagen treffen. Aus den der Begründung als Anlage und zur allgemeinen Orientierung dienenden ersten Entwürfen der Hochbauplanung kann entnommen werden, dass eine den gestalterischen Rahmen der Herminenstraße sprengende und überdimensionale bauliche Entwicklung an der Stelle des Haus Reiche nicht abgeleitet werden kann. Diese Bebauung ist auch nicht dazu geeignet, die in der Umgebung befindlichen Baudenkmale und Bestandteile der Gruppe baulicher Anlagen im v.g. Sinne wesentlich zu beeinträchtigen.

Aus diesen rahmengebenden Festsetzungen ist nicht ableitbar, dass das geplante Altenwohn- und -pflegeheim das Ensemble klassizistischer Villen in der unmittelbaren Umgebung sowie das Orts- und Landschaftsbild der oberen Herminenstraße erheblich beeinträchtigen wird. Der Bebauungsplan trifft selbst keine verbindlichen Festsetzungen oder sonstige Regelungen zu konkreten Vorhabenplanungen. Die bisher im Verfahren, insbesondere der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit dargelegten ersten Entwürfe einer möglichen Vorhabenplanung stellen Planvorstellungen eines Investors dar, diese sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern dienen der ersten allgemeinen Orientierung der im Gebiet realisierbaren Vorhaben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen hinsichtlich der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen in Bezug auf die darin zulässigen Gebäude nach allen Seiten möglichst ausreichend Spielraum, damit im Zuge der konkreten Vorhabenplanung auf lokal beachtliche Eventualitäten Rücksicht genommen werden kann. Diese Vorgehensweise ist für Bebauungspläne, die keine vorhabenbezogenen Bebauungspläne sind (diese lassen bereits erkennen, wie das konkrete Vorhaben aussehen wird und welche konkreten Dimensionen beabsichtigt sind) nicht fremd bzw. sogar üblich. Ein Widerspruch ist aus den bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen daher nicht ableitbar. Dies auch schon deshalb nicht, da im Rahmen des Vorentwurfes zunächst nur erste allgemein bekannte Inhalte und angestrebte Planungsabsichten durch Festsetzungen aufgezeigt werden.

Die Anlage von Tiefgaragen und deren Zufahrten ist auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

***§ 8 Flächen für Gemeinschaftsanlagen - Tiefgaragen*** *(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)*

*Die Anlage von Tiefgaragen und deren Zufahrten ist auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.*

## 5.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Grundstückszufahrten und Stellplätze in WA- und WB-Gebieten

Der Planbereich wird durch die im Gebiet und dessen Umfeld befindlichen historisch geprägten baulichen Anlagen und Hausgärten beeinflusst. Aus dieser Struktur sind bestimmte städtebauliche Merkmale ableitbar, die auch bei einer städtebaulichen Neuordnung beachtlich werden. Hierbei handelt es sich um die Gestaltung der Vorgartenzone von Grundstücken. Aus der vorhandenen und diesen Planbereich beeinflussenden Bebauungsstruktur (etwa der villenartigen Bebauung und Gestaltung der diesen zugeordneten Hausgärten (insbesondere der Vorgärten) ist zu entnehmen, dass innerhalb einer Grundstückstiefe von 5 m, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie, Garagen, Carports und Nebenanlagen (gem. §§ 12 und 14 BauNVO) unzulässig sind. Dieses Gestaltungsmerkmal wird zur Wahrung der diesen Bereich gestalterisch beeinflussenden Vorgärten auch auf die das Plangebiet wesentlich beeinflussenden Straßen bezogen. Hierbei handelt es sich um die Herminenstraße und um die Ulmenallee. Alle anderen Straßen weisen keine hinreichend ähnliche Prägung in Bezug auf die Anordnung Garagen, Carports und Nebenanlagen auf. Darüber hinaus wird die Anzahl der Stellplätze in der Vorgartenzone auf max. 3 begrenzt. Diese Regelung findet bei Baudenkmalen keine Anwendung, da der Umgebungsschutz sich auch auf die Vorgartenzone auswirkt und in diesem Bereich daher dann keine Stellplätze zulässig sind.

***§ 6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Grundstückszufahrten und Stellplätze*** *(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)*

*(1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Herminenstraße und Ulmenallee sind ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie in einer Tiefe von 5 m, den sog. Vorgärten, Garagen, Carports und Nebenanlagen (gem. §§ 12 und 14 BauNVO) unzulässig. In dieser Vorgartenzone sind bis max. 3 Stellplätze zulässig.*

*(2) Für den Fall, dass die Vorgartenzone dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz unterliegt, sind in der Vorgartenzone keine Stellplätze zulässig. Im Übrigen sind in der Vorgartenzone bis max. 3 Stellplätze zulässig.*

*(3) Innerhalb der WA 3- und WA 4-Gebiete ist je Grundstück von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nur eine Zufahrt in einer Breite von max. 5 m zulässig. Kombinationen von Zufahrten auf benachbarten Grundstücken sind zulässig.*

*(4) Innerhalb der WA 3- und WA 4--Gebiete wird die Anzahl der Stellplätze je Grundstück auf 6 begrenzt.*

## 5.4 Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches Bückeburg. Der Übergangsbereich zum historischen Siedlungskern sowie die im Plangebiet selbst und seiner Umgebung vorhandenen Baudenkmale sind aus städtebaulicher Sicht mit Blick auf den Umgebungsschutz von hoher Bedeutung. Wegen der aus der Sicht der Ortsbildpflege besonders sensiblen Situation sind an zukünftige Baukörper besondere Anforderungen im Hinblick auf das Einfügen (Dachform und Dachfarbe, Außenwände sowie Grundstückseinfriedungen und Werbeanlagen) zu stellen.

Diese Anforderungen sollen den städtebaulichen Rahmen zur Einfügung der neuen Baukörper vorgeben, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit einzuschränken. Daher konzentriert sich die Festsetzung auf die Definition der o.g. Gestaltungselemente, um orts- und regionaluntypische Dachformen und –farben, Materialien und unmaßstäblich wirkende Einfriedungen zu vermeiden.

Insbesondere soll damit ein harmonisches Einfügen und Unterordnen der geplanten Neubebauung in die vorhandene Ortslage erreicht werden.

### 5.4.1 Dachform und –farbe

Dachlandschaften tragen wesentlich zur Ortsbildsilhouette bei und prägen so das Erscheinungsbild eines Baugebietes. Die Festsetzungen zu den Dachneigungen dienen dazu, eine gestalterisch harmonische Dachlandschaft zu erreichen und hierbei die heutigen Anforderungen des individuellen Wohnens zuzulassen.

Für den Siedlungsbereich Bückeburg sind geneigte Dächer bis 48 Grad als typisch anzusehen. Dieses Spektrum der Dachneigungen stellt den städtebaulichen Rahmen für die hinzukommenden Hauptgebäude dar. Darüber hinaus soll auch eine moderne energiesparende Architektur ermöglicht werden, um neuzeitlichen Bauformen mit den damit verbundenen Anforderungen des individuellen Bauens die Möglichkeit der Realisierung zu ermöglichen. Um dies zu ermöglichen und unmaßstäblich wirkende, zu flache ortsuntypische Dachformen zu vermeiden, werden die nachfolgenden Gestaltungsvorschriften Gegenstand des B-Planes Nr. 88:

***§ 2 Dächer***

*(1) Innerhalb des Bebauungsplanes sind für Hauptgebäude nur Dacheindeckungen aus gebranntem Ton oder Betondachsteine in den Farbtönen „rot-rotbraun" und „anthrazit" oder vorbewittertes Zink zulässig. Stark reflektierende und glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile sowie Dachgauben und sonstige untergeordnete Dachaufbauten können Abweichungen von dieser Gestaltungsvorschrift zugelassen werden.*

*(2) Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete sind nur die nachfolgenden Dachformen und Dachneigungen zulässig*

| | |
|---|---|
| *WA 1-/ WA 2-Gebiet:* | *nur Sattel oder gleichgeneigte Zeltdächer mit einer Dachneigung von mindestens 18 Grad* |
| *WA 3-/ WA 4-Gebiet:* | *nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 35 Grad* |

*Ausnahmsweise können auf untergeordneten Dachflächen Flachdächer anteilig zugelassen werden:*

| | |
|---|---|
| *WA 1-Gebiet:* | *30 % der Fläche des Hauptdaches* |
| *WA 2-Gebiet:* | *40 % der Fläche des Hauptdaches* |
| *WA 3-/WA 4-Gebiet:* | *20 % der Fläche des Hauptdaches* |

*(3) Ausnahmen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Stadt und sind nur zulässig, wenn die Grundzüge der Gestaltung des Plangebietes nicht erheblich beeinträchtigt werden.*

Die Berücksichtigung der ortstypischen Farbtöne der Dachgestaltung soll ein städtebauliches wie landschaftsplanerisch sinnvolles Einfügen der hinzukommenden Bebauungsstrukturen in den umgebenden Siedlungszusammenhang gewährleisten und die Entwicklung eines Siedlungsfremdkörpers vermeiden. In Kombination mit den bodenrechtlich festgesetzten Begrenzungen der Gebäudehöhe wird darauf hingewirkt, dass auch bei flach geneigten Dächern (< 20 Grad) und der damit verbundenen Höhenbegrenzung eine Integration der hinzutretenden Gebäude in das städtebauliche Umfeld gewährleistet werden kann.

Auf untergeordneten Dachflächen können innerhalb der WA-Gebiete ausnahmsweise Flachdächer zugelassen werden.

In Kombination mit den für die Dacheindeckung zulässigen Farben „rot-rotbraun“ und „anthrazit“ soll der sich aus dem historisch geprägten Ortsbild ergebende Charakter in diesem Baugebiet weitergeführt werden.

Um Beeinträchtigungen des Umfeldes zu vermeiden sind stark reflektierende und glänzende Dacheindeckungen unzulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile sowie Dachgauben und sonstige untergeordnete Dachaufbauten können Abweichungen von dieser Gestaltungsvorschrift zugelassen werden.

Für die o.g. Farbtöne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 840 HR ableitbar. Der festgesetzten Dachfarben der RAL-Farbreihen stellen dabei für sich eine Orientierung dar und lassen material- oder herstellerbedingte Abweichungen zu.

Für den Farbton "rot - rotbraun" im Rahmen der RAL:

| | |
|---|---|
| 2001 - rotorange | 3005 - weinrot |
| 2002 - blutorange | 3009 - oxydrot |
| 3000 - feuerrot | 3011 - braunrot |
| 3002 - karminrot | 3013 - tomatenrot |
| 3003 - rubinrot | 3016 - korallenrot |
| 3004 - purpurrot | |

Für den Farbton „anthrazit“ im Rahmen der RAL:

7016 - anthrazitgrau
7021 - schwarzgrau
7024 – graphitgrau

***§ 6 Farbtöne***

*Für die in § 2 (1) festgesetzten Farbtöne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 840 HR ableitbar. Material- oder herstellerbedingte Abweichungen sind zulässig.*

*(1) Für den Farbton "rot - rot-braun" im Rahmen der RAL:*

| | |
|---|---|
| *2001 - rotorange* | *3005 - weinrot* |
| *2002 - blutorange* | *3009 - oxydrot* |
| *3000 - feuerrot* | *3011 - braunrot* |
| *3002 - karminrot* | *3013 - tomatenrot* |
| *3003 - rubinrot* | *3016 - korallenrot* |
| *3004 - purpurrot* | |

*(2) Für den Farbton „anthrazit“ im Rahmen der RAL:*
*7016 - anthrazitgrau*
*7021 - schwarzgrau*
*7024 - graphitgrau*

### 5.4.2 Außenwände

Die vorhandenen Gebäude zeigen eine uneinheitliche Ausführung. Putzfassaden, Sandstein- oder Ziegelmauerwerk, mit und ohne Sockel, wechseln einander ab. Diese strukturellen Unterschiede sollen als gestalterisches Prinzip erhalten bleiben, indem nur die generellen Vorschriften zu Materialien gelten.

Der Rahmen zulässiger Möglichkeiten für die Gestaltung von Fassaden berücksichtigt ausdrücklich auch zeitgemäße Entwicklungen. Dazu gehören nicht nur die gemauerte oder geputzte Fassade, sondern auch die Verwendung von anderen nicht glänzenden Materialien für untergeordnete Gebäudeteile sowie Glasflächen.

Durch diese Festsetzung sollen die prägenden Bestandteile der Baugestaltung der Stadt Bückeburg gewährleistet werden.

***§ 3 Außenwände***

*Für die Gestaltung der Außenwände von Hauptgebäuden sind als Material Putz, Ziegel- und Sandstein zulässig. Für untergeordnete Flächen der Außenwände sind auch andere, nicht glänzende Materialien zulässig. Von dieser Gestaltungsvorschrift sind Glasflächen ausgenommen, wenn Sie im Verhältnis zur jeweiligen Gesamtaußenwand untergeordnet sind.*

### 5.4.3 Einfriedungen

Zur gestalterischen Aufwertung der Vorgartenzonen und der damit verbundenen Vermeidung von visuellen Barrierewirkungen und visuell engen „Gasseneffekten“ sollen die dem Straßenraum zugewandten Einfriedungen in der Höhenentwicklung nicht überdimensional in Erscheinung treten und sich hinsichtlich der Gestaltung harmonisch in das historische Umfeld einfügen. Zum öffentlichen Straßenraum stellen sich die im Siedlungsbereich Bückeburg erkennbaren Einfriedungen überwiegend untergeordnet dar. Aus diesen Gründen wird festgesetzt:

***§ 4 Einfriedungen***

*Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze Einfriedungen nur in Form von lebenden, laubtragenden Hecken sowie schmiedeeiserne Zaunanlagen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.*

### 5.4.4 Werbeanlagen

Um den Charakter des Kernstadtbereichs nicht zu beeinträchtigen, andererseits aber auch die Belange der Wirtschaft ausreichend zu berücksichtigen, dürfen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Fläche von max. 2 m² je Grundstück an einem Gebäude und nur bis zur Höhe der Erdgeschossdecke angebracht werden. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Leuchtfarben sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen keine Gliederungselemente und historischen Zierrat überdecken. Eine in ihrer Intensität zurückgenommene Außenwerbung begünstigt das Wohnen in der Innenstadt.

Im Vorgartenbereich ist nur eine freistehende Werbeanlage bis 1,5 m² zulässig.

Diese Festsetzung soll dazu beitragen, dass die Fassaden der hinzukommenden baulichen Anlagen sowie das Grundstück insgesamt mit Einfriedungen und Nebenanlagen nicht durch überdimensionierte Werbeanlagen in ortsuntypischer Weise verfremdet werden und diese als gestalterische Fremdkörper wahrgenommen werden.

***§ 5 Werbeanlagen***

*(1) Innerhalb der festgesetzten WA- und WB-Gebiete sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Fläche von max. 2 m² je Grundstück an einem Gebäude und nur bis zur Höhe der Erdgeschossdecke zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Leuchtfarben sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen keine Gliederungselemente und historischen Zierrat überdecken.*

*(2) Im Vorgartenbereich ist nur eine freistehende Werbeanlage bis 1,5 m² zulässig.*

## 5.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Herminenstraße, Ulmenallee, Bethelweg als auch über die Fürst-Ernst-Straße. Die an die v.g. Straßen unmittelbar angrenzenden Grundstücksflächen werden über diese erschlossen. Die Verkehrsflächen sind zur Aufnahme der neu hinzutretenden Nutzungen (Wohnen) ausreichend dimensioniert. Die zu erwartenden Verkehrsmengen werden durch die hinzutretenden Nutzungen nicht wesentlich erhöht, da zum Teil mit der bisherigen Nutzung „Krankenhaus“ eine entsprechende Verkehrsmenge verbunden war und die hinzutretenden Wohnnutzungen im an der Herminenstraße, Ulmenallee, Fürst-Ernst-Straße und am Bethelweg auf der Grundlage der bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanungen grundsätzlich zulässig waren.

Auf die Darlegung der bestehenden planungsrechtlichen Situation (Kap. 4.2.2) wird an dieser Stelle hingewiesen.

Die Erschließung der plangebietsintern durch Entnahme des Krankenhauses ermöglichten Neuordnung von Nutzungen (hier Wohnen) erfolgt über die Aufnahme des Bethelweges, der in das Gebiet hineingeführt wird und in einer mit einem Durchmesser von 20 m ausreichend dimensionierten Wendeanlage mündet. Die Wendeanlage erfüllt die Anforderungen der Müllabfuhr durch ein dreiachsiges Fahrzeug. Der Bethelweg wird durch die geplante Realisierung von weiteren Wohngebäuden im Vergleich zur bisherigen Verkehrsfrequenz nicht erheblich mehr belastet, da der Bethelweg bereits in der Vergangenheit der Erschließung des Krankenhauses bzw. der diesem zugeordneten Tiefgarage sowie der nördlich an das Krankenhaus angrenzenden Arztpraxis diente. Diese Nutzungen entfallen und werden durch Wohngebäude oder sonstige im WA-Gebiet zulässige Nutzungen und bauliche Anlagen ersetzt.

Der verkehrliche Anschluss der plangebietsinternen Erschließung an die Fürst-Ernst-Straße ist zur Entzerrung des zu erwartenden Individualverkehrs folgerichtig. Für alle anderen randlich angeordneten Nutzungen und Einrichtungen erfolgt die Erschließung von der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Dieses Erschließungskonzept trägt daher auch Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des im Gebiet und den daran angrenzenden öffentlichen Straßen fließenden Verkehrs Rechnung. Die plangebietsinternen Flächen werden über ausreichend dimensionierte öffentliche Verkehrsflächen erschlossen, die eine Parzellenbreite von 6 m aufweisen. In Verlängerung der plangebietsinternen Erschließung (Verlängerung des Bethelweges) erfolgt die Erschließung über einen insgesamt 4 m breiten Privatweg, der als Fläche für Geh-, Fahr und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsbetriebe zu belasten ist. Diese Fläche ist für die Erschließung privater Flächen ausreichend.

Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung wird auf einen dem Wohnbereich angemessenen verkehrsberuhigten Ausbau des Bethelweges hingewirkt. Durchgangs- oder bereichsfremde Verkehre sind aufgrund des angestrebten Erschließungskonzeptes nicht zu erwarten.

Grundsätzlich soll die Ordnung des ruhenden Verkehrs gemäß den Anforderungen der NBauO auf den privaten Grundstücksflächen erfolgen. Um dies auch in dem durch Baudenkmale geprägten Siedlungszusammenhang zu ermöglichen, werden Festsetzungen zur Zulässigkeit und zur Begrenzung der Anzahl von Stellplätzen, Carports- und Garagen Gegenstand des Bebauungsplanes. Ein besonderer Fokus wird hierbei auf die Vorgartenzonen von Gebäuden gelegt, die aufgrund der unmittelbaren Ausrichtung zum öffentlichen Raum und der umgebenden und häufig villenartigen Gebäuden durch Hausgärten geprägt sind.

Aus diesem Grund werden die nachfolgenden Festsetzungen zur Ordnung des ruhenden Verkehrs auf den privaten Grundstücken in den Bebauungsplan aufgenommen:

***§ 6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Grundstückszufahrten und Stellplätze*** *(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)*

*(1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Herminenstraße und Ulmenallee sind ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie in einer Tiefe von 5 m, den sog. Vorgärten, Garagen, Carports und Nebenanlagen (gem. §§ 12 und 14 BauNVO) unzulässig. In dieser Vorgartenzone sind bis max. 3 Stellplätze zulässig.*

*(2) Für den Fall, dass die Vorgartenzone dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz unterliegt, sind in der Vorgartenzone keine Stellplätze zulässig. Im Übrigen sind in der Vorgartenzone bis max. 3 Stellplätze zulässig.*

*(3) Innerhalb der WA 3- und WA 4-Gebiete ist je Grundstück von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nur eine Zufahrt in einer Breite von max. 5 m zulässig. Kombinationen von Zufahrten auf benachbarten Grundstücken sind zulässig.*

*(4) Innerhalb der WA 3- und WA 4-Gebiete wird die Anzahl der Stellplätze je Grundstück auf 6 begrenzt.*

## 5.6 Belange von Boden, Natur und Landschaft

Mit dem B-Plan Nr. 88 soll die Innenentwicklung im Sinne der Nach- und Umnutzung des ehemaligen Krankenhauses Bethel ermöglicht werden. Diese zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits aufgegebene und durch das Klinikum Schaumburg in Vehlen ersetzte Nutzung soll durch Wohnnutzungen und Verkehrsflächen ersetzt werden.

### 5.6.1 Rechtsgrundlage

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB müssen bei der Bauleitplanung (hier: Bebauungsplan) die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. In § 1a Abs. 3 BauGB und § 18 Abs. 1 BNatSchG wird das Verhältnis zwischen Bau- und Naturschutzgesetzgebung bei Eingriffsvorhaben im Bereich der Bauleitplanung geregelt. Hiernach erfolgt die Prüfung, ob ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt, nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung § 14 BNatSchG bzw. § 5 NAGBNatSchG. Die Vermeidung, der Ausgleich und der Ersatz der erheblichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt gem. § 18 BNatSchG nach den Bestimmungen des BauGB § 1 a Abs. 3 BauGB.

### 5.6.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben

<u>Landschaftsrahmenplan Landkreis Schaumburg</u>

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Schaumburg (Vorentwurf, Stand 2001) sind, bezogen auf das Plangebiet, keine Darstellungen enthalten, die in dieser Bauleitplanung zu berücksichtigen wären. Das Plangebiet hat für Arten und Biotope (Karte 1) eine geringe und für das Landschaftsbild eine mittlere Bedeutung (Karte 2).

<u>Landschaftsplan Stadt Bückeburg</u>

Für die Stadt Bückeburg liegt ein Landschaftsplan (März 1997) vor, der, soweit keine anderen Angaben gemacht werden, für die vorliegende Planung in Bezug auf die Bestandsaufnahme und die Bewertung der Belange von Boden, Natur und Landschaft herangezogen wird. Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet keine besonderen Aussagen. Das Plangebiet wird dem Siedlungsbereich zugeordnet. Der Landschaftsplan stellt für das Plangebiet keine Schutzgebiete und –objekte nach dem NAGBNatSchG dar.

Durch den Bebauungsplan Nr. 88 „Bethelquartier“ entstehen keine Konflikte in Bezug auf den Landschaftsplan der Stadt Bückeburg (1997). Dem Landschaftsplan und den darin formulierten Zielen wird entsprochen.

Schutzgebiete gem. Abschnitt 5 NAGBNatSchG:

Im Plangebiet befinden sich keine gem. §§ 16 bis 22 und §§ 24 bis 25 NAGBNatSchG besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft.

Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben zugelassen, für die gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Nach derzeitiger Kenntnislage sind hiermit keine UVP- pflichtigen Vorhaben gem. Anhang 1 des UVPG verbunden.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

FFH- Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete werden von der Planänderung nicht betroffen. Im Plangebiet befinden sich auch keine Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie.

Besonders und streng geschützte Arten gem. §§ 44 u. 45 BNatSchG

Im Plangebiet sind keine gem. §§ 44 u. 45 BNatSchG besonders und streng geschützte Arten bekannt. Das Gebiet ist gekennzeichnet durch versiegelte Fläche mit sehr geringem Lebensraumpotenzial für planungsrelevante, besonders geschützte und gefährdete Tier- und Pflanzenarten, so dass für diese Flächen keine artenschutzrechtliche Relevanz besteht. Zusätzlich ist das Gebiet aufgrund seiner unmittelbaren Lage im Siedlungsbereich und den damit verbundenen Störungen geprägt.

Die vorhandenen Gehölz- und Strauchstrukturen können Bedeutung als Brutlebensraum von Vögeln aufweisen. Auf Grund der siedlungsstrukturellen Überprägung und der auf Grund der durch die dicht heranreichenden Nutzungen verursachten Scheuchwirkung ist aber davon auszugehen, dass hier nur allgemein verbreitete, nicht gefährdete Vogelarten Lebensräume finden.

### 5.6.3 Zustand von Natur und Landschaft

*Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Gem. §§ 44 und 45 BNatSchG ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, ob europäisch geschützte FFH-Anhang- IV-Arten und die europäischen Vogelarten beeinträchtigt werden können. Es sind keine geschützten Pflanzen- oder Tierarten bekannt.

Die betroffene Grünlandfläche bietet aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang insgesamt nur geringe Lebensraumpotenziale für planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten. Die im östlichen Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände haben eine mittlere Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Durch die intensive Nutzung wird die Eignung als Habitat für Tiere und Pflanzen insgesamt als eingeschränkt beurteilt.

Eine Brutvogeluntersuchung des Büros Abia aus Neustadt im Frühjahr 2016 hat ergeben, dass die Gehölze als Brutlebensraum besonders von Arten des Siedlungsraumes genutzt werden.

Die Brutvogelkartierung hat ergeben, dass folgende Brutvogelarten im Bereich des Krankenhauses und dessen Umgebung festgestellt wurden:

- Amsel, Blaumeise, Mönchsgrasmücke, Singdrossel, Rotkehlchen, Buchfink, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Heckenbraunelle, Haussperling, Ringeltaube, Elster, Gimpel, Zaunkönig, Zilpzalp, Fitis, Grünfink, Mehlschwalbe, Sommergoldhähnchen,

Den europäischen Vogelarten kommt eine Sonderstellung zu. Sie zählen zu den besonders geschützten Arten, werden jedoch bezüglich der Verbotstatbestände den streng geschützten Arten gleichgestellt.

Gem. § 44 (1) ist es verboten,

*1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

*2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*

*3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

*4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Es besteht die Möglichkeit, dass die noch nicht siedlungsstrukturell stark eingenommenen Flächen von den Vogelarten als Nahrungs- und Brutbiotop genutzt werden. Diese können nach der Realisierung der Planung jedoch auf angrenzende Strukturen ausweichen. Aufgrund der Kleinräumigkeit und der siedlungsstrukturellen Prägung kann davon ausgegangen werden, dass keine Erheblichkeit vorliegt.

Dem Plangebiet grenzen überwiegend Wohnsiedlungsbereiche an. In der näheren Umgebung befinden sich weitere Hausgärten sowie Grünflächen, die aufgrund ihrer bestehenden Struktur als Ausweichhabitate genutzt werden können.

Aus Gründen der artenschutzrechtlichen Vorsorge sollte die Baufeldfreiräumung jedoch möglichst nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit von Anfang März bis Ende September) durchgeführt werden. Ist ein Baubeginn innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so sollte vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebietes auf mögliche Vogelbruten von einem fachlich qualifizierten Biologen durchgeführt werden. Darüber hinaus sollten die Gehölzstrukturen vor Baubeginn von einem Biologen auf mögliche Fledermausquartiere überprüft werden. Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass sowohl das Störungsverbot als auch das Tötungsverbot unangetastet bleibt.

Das Gutachten zur Avifauna im Untersuchungsgebiet kommt zum folgenden Ergebnis:

*„Das UG ist insgesamt durch eine dem vorhandenen Strukturangebot entsprechende Brutvogelgemeinschaft gekennzeichnet. Bei den vorgefundenen Arten handelt es sich nach der Roten Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvogelarten (KRÜGER & NIPKOW, 2015, s. Tabelle 1) um allgemein häufige Arten, nur der Haussperling ist dort auf der Vorwarnstufe geführt.*

*Aufgrund der geringen Größe des untersuchten Bereiches ist eine Bewertung nach der Bewertungsmethode der Staatlichen Vogelschutzwarte (BEHM & KRÜGER 2013) nicht sinnvoll möglich. Verbal argumentativ ist die Bedeutung des Plangebiets für die Brutvogelfauna als den Erwartungen entsprechend und durchschnittlich einzuschätzen.*

*Grundsätzlich ist zu beachten, dass alle wildlebenden europäischen Brutvogelarten laut Bundesnaturschutzgesetz „besonders geschützt" sind."*[4]

[4] Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, „Untersuchung der Avifauna im Bereich des B-Planverfahrens „Krankenhaus“ in der Stadt Bückeburg (Landkreis Schaumburg)“, Neustadt, 21.11.2017, S. 11

Mit der Planung sind unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen keine weiteren erheblichen Eingriffe verbunden. Die Maßnahmen zum Schutz von Brutvögeln sind zu berücksichtigen. Durch die Planung entstehen veränderte Habitatstrukturen. Eine Gefährdung des Erhaltungszustandes kann derzeit nicht gesehen werden, da sich die neu entstehenden Strukturen wiederum für Vögel der Siedlungsbereiche eignen.

Es wurde ferner eine Untersuchung auf Fledermausvorkommen durchgeführt. Hierbei wurden zwei Erfassungen durchgeführt, jeweils eine in den Sommermonaten und eine in den Wintermonaten. Im Ergebnis wurde dabei folgendes festgestellt:

*„Da sich die Untersuchung aufgrund der Vorgaben auf den Sommer und Herbst und ihre jeweils spezifischen Lebensraumfunktionen (Sommerquartiere, Wochenstuben, Balzquartiere) konzentriert hat (die Begehungen wurden zwischen Mai und Oktober durchgeführt), kann lediglich für diesen Zeitraum eine Aussage zur Nutzung durch die Fledermäuse gemacht werden. Demnach sollte der Abriss des Gebäudekomplexes in diesem Zeitraum durchgeführt werden.*

*Das Krankenhaus in Bückeburg verfügt über eine Tiefgarage, die als Winterquartier potenziell geeignet sein könnte, gerade auch für die Zwergfledermaus. Sofern der Abriss außerhalb des o.g. Zeitraumes erfolgen muss, sollte in jedem Fall durch eine gesonderte Untersuchung der Tiefgarage sichergestellt werden, dass sich hierin keine überwinternden Tiere befinden. So kann der Eintritt von Verbotstatbeständen abgewendet werden.“*[5]

Die Tiefgarage des Krankenhauses soll im Rahmen der Überplanung des Geländes erhalten und weiterhin genutzt werden.

*„Die Bewertung der vorliegenden Ergebnisse erfolgt im Hinblick auf die Frage nach dem voraussichtlichen Eintritt von Verbotstatbeständen (nach § 44 BNatSchG) und speziell auf die Frage nach der potenziellen Verletzung oder Tötung von Individuen (§ 44, Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG).*

*Da in den beiden Garagen keine überwinternden Fledermäuse gefunden werden konnten (und es aus den Sommererfassungen keine Hinweise auf eine mögliche winterliche Nutzung an den Fassaden/Dächern gibt), ist in Bezug auf die Fledermäuse mit keinem artenschutzrechtlichen Konflikt (nach § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG) beim Abriss der Garagen zu rechnen.*

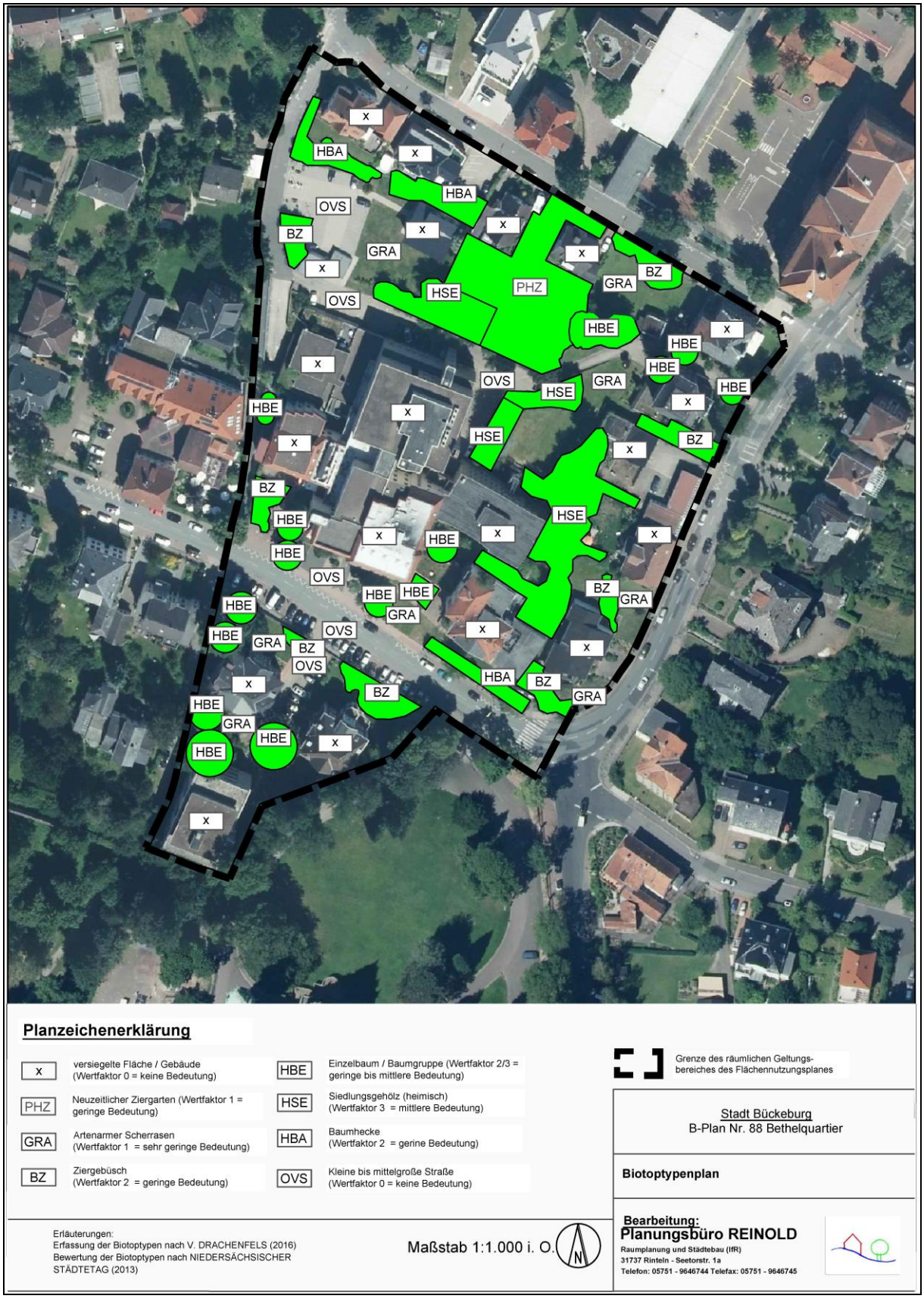
*Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind daher nicht erforderlich.“*[6]

Die Biotopstrukturen des Plangebietes sind durch die intensive menschliche Nutzung überprägt. Im Plangebiet finden sich Gebäude und Gebäudekomplexe, welchen Grünflächen, hauptsächlich Scherrasenflächen, Siedlungsgehölze und Gärten zugeordnet sind. Zudem ist ein Großteil der Flächen einerseits durch Bebauung und andererseits durch Verkehrsflächen in Form von Straßen, Wegen und Parkflächen versiegelt. Die Biotoptypen sind im nachfolgenden Biotoptypenplan dargestellt.

[5] Dipl.-Ing. Ivo Niermann Tierökologie und Landschaftsplanung, „Fachgutachten Fledermäuse zum geplanten Abriss des Krankenhauses in Bückeburg“, Laatzen, Januar 2018, S. 11

[6] Dipl.-Ing. Ivo Niermann Tierökologie und Landschaftsplanung, „Fachgutachten Fledermäuse zum geplanten Abriss des Krankenhauses in Bückeburg – Ergänzung des Winteraspekts -“, Laatzen, März 2018, S.6

**Abb.: Biotoptypenplan B-Plan Nr. 88 „Bethelquartier“**



*Schutzgut Boden und Fläche*

*Bodeneigenschaften und –funktionen*

Im Plangebiet steht Pseudogley-Parabraunerde an[7].

*Bereiche mit besonderen Bodenwerten*

Im Plangebiete befinden sich Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit.[8] Da sich das Plangebiet jedoch mitten im Siedlungsbereich von Bückeburg befindet und bereits einer intensiven Versiegelung unterliegt, kann in diesem Fall von keiner Beeinträchtigung ausgegangen werden. Im Gegenteil, es werden bereits versiegelte Flächen für eine neue Nutzung in Anspruch genommen, welches dem Schutzgut Fläche in besonderer Weise nachkommt.

*Schutzgut Wasser*

*Oberflächengewässer*

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

*Grundwasser*

Die Grundwasserneubildung erreicht im Plangebiet meist geringe bis mittlere Werte (151 - 300 mm/a) im südlichen Bereich 151 - 200 mm/a[9].

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als hoch eingestuft.

*Schutzgut Klima und Luft*

Der Siedlungsbereich von Bückeburg ist gekennzeichnet durch ein unbelastetes, ausgeglichenes Siedlungsklima.

*Schutzgut Landschaft*

Das Plangebiet bezieht sich auf Flächen, die in die Siedlungsstrukturen von Bückeburg integriert sind. Die Siedlungsbereiche haben eine allgemeine Bedeutung für die Landschaft.

*Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

Es besteht keine Kenntnis über vorhandene Kultur- und Sachgüter. Dennoch sind bei den geplanten Bodenarbeiten mögliche Funde nicht auszuschließen. Im Planbereich befinden sich denkmalgeschützte Gebäude. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf das Kapitel Denkmalschutz verwiesen.

### 5.6.4 Eingriffsregelung

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 88 „Bethelquartier“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines zentral gelegenen Wohnquartiers zur Berücksichtigung unterschiedlicher individueller Wohnbedürfnisse derer, die auf einen möglichst zentral gelegenen Wohn- und Lebensmittelpunkt reflektieren. Zu diesem Zweck sollen die im Gebiet befindlichen Grünflächen und die ehemaligen Krankenhausgebäude zu Gunsten eines innerörtlichen Wohnquartiers aufgegeben und durch moderne Wohngebäude mit zugeordneten und differenzierten Hausgärten ersetzt werden.

[7] NIBIS Kartenserver (2018): BÜK 1:50.000

[8] NIBIS Kartenserver (2018): Suchräume für schutzwürdige Böden 1:50000

[9] NIBIS Kartenserver (2018): Hydrogeologie Grundwasserneubildung

*Förderung der Innenentwicklung und "Bodenschutzklausel"*

Die städtebauliche Entwicklung entspricht den Zielsetzungen der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen, wonach der baulichen Nutzung von bisher baulich geprägten Grundstücksflächen gegenüber der Inanspruchnahme von bisher von Bebauung ausgenommenen Flächen der Vorrang eingeräumt wird. Hierbei handelt es sich auch um die Berücksichtigung der Bodenschutzklausel, wonach Grund und Boden nur in dem unbedingt für die Realisierung des Vorhabens benötigten Umfang beansprucht und auf die Inanspruchnahme von bisher nicht von Bebauung beeinflussten Freiflächen verzichtet wird.

Der B-Plan Nr. 88 „Bethelquartier“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Durch den B-Plan wird eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt, so dass keine überschlägige Vorprüfung der Umweltauswirkungen und auch kein Scoping erforderlich werden.

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Abs. 1 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen.

In dem oben aufgeführten Biotoptypenplan werden zur Verdeutlichung der Ausgangssituation die Biotoptypen und die derzeitige Nutzung vor der Planung dargestellt.

*Flächennutzungsplan*

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Flächen für den Gemeinbedarf „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und randlich Wohnbauflächen dar. Die Flächen wurden in der Vergangenheit bereits baulich genutzt. Der wirksame Flächennutzungsplan wird im Rahmen dieses Aufstellungsverfahrens derart berichtigt, dass die bisher dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf in Wohnbauflächen geändert werden.

*Bauliche Nutzung und Dichte*

Für die WA-Gebiete und für das WB-Gebiet wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 bis max. 0,6 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 ist eine Überschreitung dieser GRZ um 50 % bei Vorhaben gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO möglich.

Es wird eine offene (o) Bauweise festgesetzt, lediglich im WA 1- und WA 2-Gebiet gilt eine abweichende Bauweise (a) in der Weise, dass die Gebäudelänge auf insgesamt 65 m (WA 1) und 85 m (WA 2) begrenzt wird. Die Zahl der Vollgeschosse wird in den WA 3- und WA 4-Gebieten und in den WB-Gebieten auf max. II begrenzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen im WA 1-, WA 2- und WA 3-Gebiet wird auf 88, 90 und 83 m über NHN begrenzt.

*Artenschutzrechtliche Belange*

Mit der Planung sind unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldräumung) keine weiteren erheblichen Eingriffe verbunden. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

***§ 12 Baufeldräumung*** *(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

*(1) Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Schaumburg zu beantragen und nur nach*

*vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.*

*(2) Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume der Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.*

***Grünordnung***

Das Plangebiet ist bereits durch die intensive menschliche Nutzung überprägt. Der vorhandene Baum- und Heckenbestand weist eine durchschnittliche Bedeutung für die heimische Fauna auf.

Grünordnerische Mindestanforderungen sollen jedoch zur allgemeinen gestalterischen Aufwertung des Wohnumfeldes und zum Schutz der Privatsphäre der neuen Bewohner als auch der angrenzend bereits vorhandenen Wohnnutzungen berücksichtigt werden. Hierbei handelt es sich um Festsetzungen zur

- Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken nach den Artenlisten der textlichen Festsetzungen.

Im Rahmen der Entwurfsplanungen wurden die im Gebiet vorhandenen Bäume in Bezug auf die Möglichkeiten der Erhaltung geprüft. Bei den im Gebiet sonst vorhandenen Bäumen handelt es sich um Vegetationsbestände, die dem mit diesem Bebauungsplan verbundenen städtebaulichen Konzept der Deckung des auf den Kernbereich Bückeburg bezogenen Wohnbedarfs entgegen stehen bzw. um Bäume, die auch im Zuge der konkreten Vorhabenplanung der jeweils auf dem betreffenden Grundstück vorgesehenen baulichen Anlagen in einer individuellen Vorhabenplanung und Gestaltung eines Hausgartens erhalten werden könnten. Es wurde dabei festgestellt, dass nach nochmaliger fachlicher und stadtseits durchgeführter Überprüfung der Vitalität über die im Bebauungsplan bereits zur Erhaltung vorgesehenen Bäume keine Weiteren erhaltungswürdig sind bzw. eine ausreichend Vitalität aufweisen, um eine dauerhafte Erhaltung zu rechtfertigen. Darüber hinaus wird der Deckung des Baulandbedarfs und der individuellen Gestaltung und Nutzung der Grundstücksflächen gegenüber der Erhaltung von nicht wertbestimmenden Vegetationsbeständen der Vorrang eingeräumt. Durch die Festsetzung einer angemessenen Durchgrünung der von der baulichen Entwicklung betroffenen Grundstücksflächen wird auch zukünftig zur Durchgrünung der Innenstadt als auch zur kleinräumigen Staubbindung und Schattenwirkung beigetragen.

Gegenüber den bisher im Plangebiet zulässigen Versiegelungen werden über die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine weitergehenden Versiegelungen zugelassen.

### 5.6.5 Umweltvorsorge/grünordnerische Festsetzungen

Aus Gründen der Umweltvorsorge und zur Gewährleistung einer städtebaulich angemessenen Integration der hinzukommenden baulichen Anlagen werden im B-Plan die nachfolgenden grünordnerischen Festsetzungen aufgenommen:

***§ 9 Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes*** *(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)*

*(1) Je 4 Stellplätze ist in einer Pflanzfläche von min. 10 m² ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.*

*(2) Je angefangene 600 qm Grundstücksfläche der im WA 1- und WA 2-Gebiet befindlichen Grundstücke ist auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein heimischer Laubbaum oder typischer Obstbaum nach Beginn der Baumaßnahmen zu pflanzen, zu pflegen und*

*dauerhaft zu erhalten.*

*(3) Die nach Abs. 1 und 2 zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 bis 14 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume (Hochstamm) sind mit einem Stammumfang von 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Die Artenauswahl richtet sich nach den Artenlisten in den Hinweisen Nr. 6 und 7.*

*(4) Die genannten Anpflanzungen sind binnen 1 ½ Jahre nach Beginn der Hochbaumaßnahmen auszuführen.*

***§ 10 Erhalt von Einzelbäumen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)*

*Die als zu erhaltener Einzelbaum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen (siehe Hinweis Nr. 8). Die zu pflanzenden Laubbäume sind mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach der Artenliste des Hinweis Nr. 6.*

Über diese Festsetzung werden folgende Ziele erreicht:

- Die Beeinträchtigungen des Ortsbildes werden minimiert.
- Es wird nur eine kleinräumige Fläche beansprucht, um dem Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen zu entsprechen.
- Für das Ortsbild wird eine Strukturierung des Siedlungsraumes erreicht und eine Durchgrünung der vorhandenen und geplanten Wohnbereiche zu Nachbarschaften und Straßenräumen geschaffen.
- Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften werden in gewissem Umfang Lebensgrundlagen für heimische Pflanzen- und Tierarten erhalten und geboten. Die Gehölzstrukturen dienen beispielsweise Vögeln als Nahrungshabitat sowie als Ansitz- und Singwarte und bieten Insekten und Kleinsäugern Deckungs- und Nahrungsmöglichkeiten.

# 6 Altlasten und Kampfmittel

Es befinden sich nach Aussagen der Stadt Bückeburg keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung. Funde von Kampfmitteln sind innerhalb des Plangebietes oder seiner näheren Umgebung nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

# 7 Denkmalschutz

Baudenkmalpflege

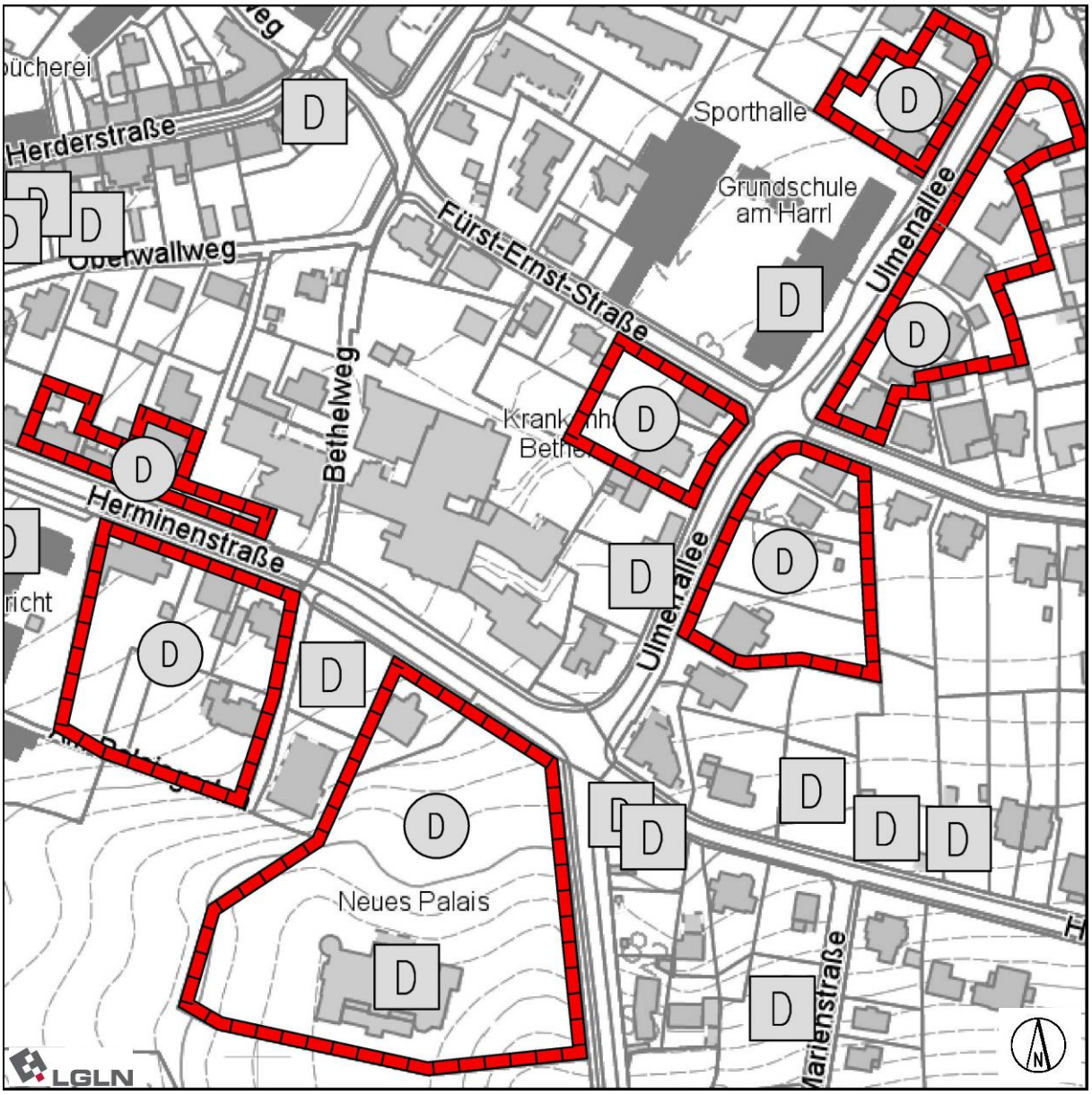
Bei den im Plangebiet an die Fürst-Ernst-Straße im Norden und an die Ulmenallee im Osten angrenzenden Gebäude handelt es sich um denkmalgeschützte Stadtvillen. Auch die Stadtvillen im südlichen Plangebiet, südlich der Herminenstraße sowie ein Wohnhaus an der Ulmenallee stellen Baudenkmale dar. Für diese Gebäude ist im Bebauungsplan eine entsprechende nachrichtliche Kennzeichnung vorgenommen worden. Es handelt sich im Einzelnen um die folgenden Baudenkmale:

- *Verwaltungsgebäude zum Krankenhaus Bethel gehörig, Herminenstraße 25 (Einzelbaudenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG)*
- *Wohnhaus, Herminenstraße 24 (Bestandteil Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 NDSchG)*
- *Wohnhaus, Fürst-Ernst-Straße 39 (Bestandteil Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 NDSchG)*
- *Wohnhaus, Ulmenallee 2 (Bestandteil Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 NDSchG)*
- *Wohnhaus, Ulmenallee 1 (Einzelbaudenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG)*

Die o.g. Baudenkmale sind in dem nachfolgenden Übersichtsplan gekennzeichnet. Darüber sind die in der Umgebung befindlichen Baudenkmale gekennzeichnet.

Es wird daher darauf hingewiesen, dass für die an der Fürst-Ernst-Straße und an der Herminenstraße hinzutretenden baulichen Anlagen als Anlagen in der Umgebung der Baudenkmale nach § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Erlaubnis einzuholen ist (Bereichsschutz).

**Abb.: Lage der Baudenkmale im Plangebiet, Kartengrundlage AK 5, M 1:5.000 (i.O.), © 2018 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln**



Auf Grund der von den v.g. Baudenkmälern ausgehenden Anforderungen an den gestalterischen Umgebungsschutz und den daraus resultierenden Anforderungen an eine denkmalgerechte Einfügung der hinzukommenden baulichen Anlagen und Vorhaben sind die hinzukommenden Bauvorhaben so zu gestalten, dass die Denkmaleigenschaft eines ggf. benachbarten Baudenkmals nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Da der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes von Baudenkmälern geprägt wird, wird auf die nachfolgend aufgeführten Anforderungen des denkmalrechtlichen Objekt- und Umgebungsschutzes gem. §§ 6 und 8 bis 11 NDSchG (Stand Oktober 2011) hingewiesen.

*„[…]*

*§ 6 Pflicht zur Erhaltung*

*(1) 1 Kulturdenkmale sind instandzuhalten, zu pflegen, vor Gefährdung zu schützen und, wenn nötig, instandzusetzen. 2 Verpflichtet sind der Eigentümer oder Erbbauberechtigte und der Nießbraucher; neben ihnen ist verpflichtet, wer die tatsächliche Gewalt über das Kulturdenkmal ausübt. 3 Die Verpflichteten oder die von ihnen Beauftragten haben die erforderlichen Arbeiten fachgerecht durchzuführen.*

*(2) Kulturdenkmale dürfen nicht zerstört, gefährdet oder so verändert oder von ihrem Platz entfernt werden, daß ihr Denkmalwert beeinträchtigt wird.*

*(3) 1 Soll ein Kulturdenkmal ganz oder teilweise zerstört werden, so ist der Veranlasser der Zerstörung im Rahmen des Zumutbaren zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals verpflichtet. 2 Satz 1 gilt unabhängig davon, ob die Zerstörung einer Genehmigung nach diesem Gesetz bedarf. 3 § 10 Abs. 3 Sätze 2 und 3, § 12 Abs. 2 Sätze 2 bis 4 sowie § 13 Abs. 2 Sätze 2 und 3 bleiben unberührt*

*[…]*

*§ 8 Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen*

*In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. § 7 gilt entsprechend.*

*§ 9 Nutzung von Baudenkmalen*

*(1) Für Baudenkmale ist eine Nutzung anzustreben, die ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet. Das Land, die Gemeinden, die Landkreise und die sonstigen Kommunalverbände sollen die Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten hierbei unterstützen.*

*(2) Ein Eingriff in ein Baudenkmal, der dessen Nutzbarkeit nachhaltig verbessert, kann auch dann genehmigt werden, wenn er den Denkmalwert wegen des Einsatzes zeitgemäßer Materialien oder neuer Modernisierungstechniken nur geringfügig beeinträchtigt.*

*§ 10 Genehmigungspflichtige Maßnahmen*

*(1) Einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer*

*1. ein Kulturdenkmal zerstören, verändern, instandsetzen oder wiederherstellen,*

*2. ein Bau- oder Bodendenkmal oder einen in § 3 Abs. 3 genannten Teil eines Baudenkmals von seinem Standort entfernen oder mit Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen,*

*3. die Nutzung eines Baudenkmals ändern oder 4. in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will.*

*(2) Instandsetzungsarbeiten bedürfen keiner Genehmigung nach Absatz 1, wenn sie sich nur auf Teile des Kulturdenkmals auswirken, die für seinen Denkmalwert ohne Bedeutung sind.*

*(3) Die Genehmigung ist zu versagen, soweit die Maßnahme gegen dieses Gesetz verstoßen würde. Die Genehmigung kann unter Bedingungen oder mit Auflagen erteilt werden, soweit dies erforderlich ist, um die Einhaltung dieses Gesetzes zu sichern. Insbesondere kann verlangt werden, dass ein bestimmter Sachverständiger die Arbeiten leitet, dass ein Baudenkmal an anderer Stelle wieder aufgebaut wird oder dass bestimmte Bauteile erhalten bleiben oder in einer anderen baulichen Anlage wieder verwendet werden.*

*(4) Ist für eine Maßnahme eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung erforderlich, so umfasst diese die Genehmigung nach Absatz 1. Absatz 3 gilt entsprechend.*

*§ 11 Anzeigepflicht*

*(1) Wird ein eingetragenes bewegliches Denkmal veräußert, so haben der frühere und der neue Eigentümer den Eigentumswechsel unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.*

*(2) Sind Instandsetzungsarbeiten zur Erhaltung eines Kulturdenkmals notwendig oder droht ihm sonst eine Gefahr, so haben die Erhaltungspflichtigen, wenn sie die Arbeiten nicht ausführen oder die Gefahr nicht abwenden, dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.*

*(3) Die Anzeige eines Pflichtigen befreit die anderen.*

*[…]*

Das „Haus Reiche“ (Herminenstraße 13) wurde bislang ebenfalls als Baudenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG geführt. Bezugnehmend auf das Schreiben des Nds. Ministeriums für Wissenschaft und Kultur (Obere Denkmalschutzbehörde) vom 26.02.2018 wurde die Denkmaleigenschaft für das Haus Reiche bereits am 29.03.2017 vom Nds. Landesamt für Denkmalpflege aufgehoben. Sinngemäß wird in dem o.g. Schreiben ausgesagt:[10]

In 1875 wurde Haus Reiche errichtet und 1987 in das Nds. Denkmalverzeichnis aufgenommen. 2002 erfolgten weitgehende Umbauten, so dass die historische Bausubstanz, die die Denkmalwürdigkeit für das Objekt begründete, verlorenging. Im Zuge der Neubewertung des Objektes wurde durch das Nds. Landesamt für Denkmalpflege (NLD) am 29.03.2017 die Denkmaleigenschaft aufgehoben. Weiterhin kann auch festgestellt werden, dass aus den umgebenden Baudenkmalen kein denkmalrechtlicher Umgebungsschutz abgeleitet werden kann. Diese Aussage geht aus dem Schreiben des Nds. Ministeriums für Wissenschaft und Kultur vom 13.06.2018 hervor, in dem es sinngemäß heißt, dass das Nds. Landesamt für Denkmalpflege wegen des Umgebungsschutzes (§ 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)) der dort befindlichen Baudenkmale einbezogen wurde. Eine Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes der Baudenkmale konnte mit der beabsichtigten Planung nach Ansicht des NLD nicht festgestellt werden.

*„Es ist dabei unerheblich, aus welchem Anlass – ob interessengeleitet oder nicht - eine Überprüfung stattfindet. Bei der Beurteilung der Denkmaleigenschaft und der Fortschreibung des Verzeichnisses der Kulturdenkmale nach § 4 Nds. Denkmalschutzgesetz bedient sich das Landesamt für Denkmalpflege eines internen sachverständigen Gremiums, das in Fragen der Denkmalpflege mit ausgewiesenen Kunsthistorikern und Architekten besetzt ist. Es trifft Entscheidungen fachlich unabhängig…..“*[11]

Diese Löschung ist inzwischen erfolgt. Daraus resultiert, dass ein öffentliches Erhaltungsinteresse nicht mehr begründet werden kann.

Daraus folgt, dass kein denkmalrechtlicher Anspruch zur zwingenden Erhaltung des „Haus Reiche“, unabhängig davon, dass der Bebauungsplan keine Aussagen zur Erhaltung und zum Abbruch des „Haus Reiche“ trifft, ableitbar ist.

Der Umstand, dass die Landesbehörde für Denkmalschutz für das Gebäude „Haus Reiche“ gerade keine Denkmalschutzqualitäten (weder als Einzeldenkmal noch als Bestandteil einer Gruppe baulicher Anlagen) sieht, widerspricht hierbei den aus der Öffentlichkeit vorgetragenen Ausführungen und Annahmen, die auf die Einordnung des „Haus Reiche“ als Baudenkmal abzielen. Für die Einordnung einer baulichen Anlage als Baudenkmal ist abschließend die Stellungnahme der v.g. Landesbehörde maßgeblich. Diese fachliche Beurteilung entzieht sich daher der allgemeinen Beurteilung durch die Öffentlichkeit, Stadt und der am Verfahren beteiligten Planer und Architekten.

[10] Nds. Ministerium für Wissenschaft und Kultur an Herrn Dr. Christian Fricke-Neef, Betreff:. Gebäude Bückeburg, hier: Denkmaleigenschaft, Herminenstraße 13, Schreiben vom 26.02.2018

[11] Nds. Ministerium für Wissenschaft und Kultur (Obere Denkmalschutzbehörde), Schreiben vom 27.04.2018

Ein rein allgemeines Interesse an der Erhaltung von baulichen Anlagen mit historischem Hintergrund und damit verbundenen bauhistorischen Entwicklungsprozessen sind für ein Erhaltungsgebot (Haus Reiche) oder für besondere Anforderungen an die planungsrechtlichen Festsetzungen in Bezug auf die Maße der baulichen Nutzung nicht ausreichend sind.

In diesem Zusammenhang ist im Rahmen der Abwägung vielmehr und gleichgewichtig zu den hier vorgetragenen Belangen auch auf die Rechtspositionen des Grundstückseigentümers einzugehen, die, wenn sie nicht enteignungsgleich wirken sollen, gleichrangig in die Abwägung einzubeziehen sind. Im Rahmen der v.g. Abwägung kann die Stadt bei widerstreitenden Interessen dem einen Belang gegenüber einem anderen den Vorrang einräumen, wenn hierdurch keine anderen, begleitenden rechtlichen Anforderungen entgegenstehen. Dies ist hier der Fall, sodass unter Würdigung der Eigentumsrechte und der damit verbundenen Nutzungsmöglichkeiten nach einer städtebaulichen Gesamtbetrachtung der städtebaulichen Situation der städtebaulichen Neuordnung im innerhalb des geplanten städtebaulichen Konzeptes und der Deckung des Wohn- und Pflegebedarfs der älteren Bevölkerung mit entsprechenden großen und bewirtschaftungsfähigen Einrichtungen der Vorrang vor der Festsetzung der „Erhaltung“ des Gebäudes Haus Reiche und der Festsetzung weiter nach Norden zurückzusetzender Gebäude und der vorgeschlagenen offenen Bauweise (Gebäude < 50 m) eingeräumt wird. Die Eigentumsrechte sind grundgesetzlich geschützt, sodass ihnen ebenfalls ein hoher abwägungsrelevanter Stellenwert einzuräumen ist. Bei der Gesamtabwägung kommt die Stadt zu dem Schluss, dass die Deckung des beschriebenen Wohnbedarfs mit den im Gebiet ermöglichten Bauvolumen eine städtebaulich angemessene und rahmengebende Festsetzung im Bebauungsplan erfordert.

Es ist daher mit Blick auf den Belang des Denkmalschutzes zusammenfassend festzustellen, dass weder die Stellungnahme des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege noch der Oberen Denkmalschutzbehörde (Nds. Ministerium für Wirtschaft und Kultur) darauf hin deuten, dass von den bestehenden Baudenkmalen ein denkmalrechtlicher Umgebungsschutz veranlasst wird, der auf die Erhaltung des Haus Reiche oder die städtebauliche Anordnung von Gebäuden und deren planungsrechtliche Bauweise (offen oder abweichend) Einfluss nehmen könnte. Vielmehr ist es so, dass im Vergleich zur bisherigen Situation mit dem Krankhausgebäude die in der Umgebung befindlichen Baudenkmale in ihrer Denkmaleigenschaft nicht erheblich beeinträchtigt wurden. In Bezug auf die Bauweise und Stellung der im Gebiete möglichen Gebäude stellt sich das Verhältnis zwischen städtebaulich rahmengebenden Anforderungen (Festsetzungen) und dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz nicht schlechter da, als die bauliche Situation im bisherigen Zustand. Eine erhebliche Beeinträchtigung der bisherigen Situation wird durch den Bebauungsplan Nr. 88 daher nicht vorbereitet. Ob sich die konkreten Gebäude mit ihren baulichen Gestaltungen den Anforderungen des Denkmalschutzes, hier des Umgebungsschutzes, stellen, wird auf der Ebene der konkreten Vorhabenplanung im Baugenehmigungs-verfahren abschließend geprüft, in dem die denkmalrechtlichen Belange eigens geprüft werden. Die Stadt kann auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufstellen und ändern, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Archäologische Denkmalpflege

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt, unmittelbar nordwestlich schließen aber die Befestigungsanlagen der mittelalterlich-frühneuzeitlichen Stadt an. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist daher möglich. Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15

oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

# 8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Planbereich nimmt aufgrund der Kleinräumigkeit und ehemals baulich geprägter Flächen nicht erheblich bzw. gesamtstadtklimatisch an der Kaltluftentstehung und dem Kaltlufttransport teil. Die Flächen haben aufgrund der bestehenden Nutzung keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. Die hier in Rede stehende Planung bezieht sich auf Flächen, die überwiegend durch das Krankenhaus Bethel und durch die begleitenden Wohnnutzungen bestimmt wurden. Der Bebauungsplan trägt mit der darin vorbereiteten baulichen Neuordnung der Flächen im Sinne der Realisierung eines Wohnquartiers dazu bei, dass sich ein ähnliches siedlungsstrukturell bereits beeinflusstes Klima entwickeln wird. Hierbei wird gegenüber der bestehenden Bebauung eine zum Teil geringere Flächenversiegelung eintreten, da das Krankenhaus Bethel aufgrund des großen Bauvolumens und der umgebenden befestigten Betriebsflächen über einen vergleichsweise hohen Versiegelungsanteil verfügte.

Grünordnerische Festsetzungen, die einen kleinräumigen Beitrag zum Klimaschutz leisten können, sind Gegenstand des B-Planes Nr. 88. Diese tragen zur Schattenentwicklung und dem damit verbundenen lokalen Temperaturausgleich und zur Staubbindung bei. Diese Filtereigenschaften der im Plangebiet vorgesehenen Vegetationen werden in diesem städtisch bereits geprägten Bereich einen kleinräumigen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Bauliche Nutzungen neu hinzukommender Gebäuden sind auf der Grundlage der aktuellen EnEV derart zu errichten, dass diese mit den dann zu beachtenden baulichen Anforderungen einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Auf Grund des fortschreitenden Klimawandels kann ein vermehrtes Auftreten von Regenereignissen, die sich ebenfalls auf die im Plangebiet befindlichen baulichen Anlagen auswirken können, nicht ausgeschlossen werden. Entsprechende Schutzmaßnahmen (Sockelhöhen etc.) sind daher im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind mit der hier vorliegenden Bebauungsplanung jedoch keine Maßnahmen verbunden, die sich auf das Klima erheblich beeinträchtigend auswirken werden.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über den Anschluss an die bereits in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen verlegten Regenwasserkanäle. Diese werden im Vergleich zur bisherigen Beanspruchung durch das bebaute Krankenhausareal nicht in erheblicher Weise eine Mehrbelastung erfahren, da insgesamt von einer vergleichsweise geringeren Versiegelungsrate als bisher ausgegangen wird. Folgen für die nachfolgende Vorflut ergeben sich daher nicht. Das nicht abflusswirksame Oberflächenwasser kann auf den nicht versiegelten Gartenflächen der WA-Gebiete zur Versickerung gebracht werden.

# 9 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch die des Immissionsschutzes, zu berücksichtigen. Für die Beurteilung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Immissionssituation ist die Berücksichtigung des unmittelbaren Planungsumfeldes von Bedeutung. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes wird

von den angrenzenden Verkehrsflächen (Herminenstraße, Ulmenallee und Fürst-Ernst-Straße) im Norden, Süden und Osten bestimmt. Zur Beurteilung der Immissionen aus Verkehrslärm wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.[12]

## 9.1 Beurteilung des Schutzanspruches der Nutzungen im Plangebiet

Die im Plangebiet festgesetzten WA- und WB-Gebiete sowie die umgebenden Nutzungen (WA-Gebiete) weisen auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Schutzansprüche in Form der nachfolgend aufgeführten Orientierungswerte auf:

| | | |
|---|---|---|
| WA-Gebiet: | tags 55 dB(A) und | nachts 45 dB(A)/ 40 dB(A) |
| WB-Gebiet: | tags 60 dB(A) und | nachts 50 dB(A)/ 45 dB(A) |

Der kleinere Nachtwert findet für Gewerbelärm Anwendung.

## 9.2 Bestehende Immissionssituation

Zur Beurteilung der durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 88 bewirkten neuen schalltechnischen Situation in Bezug auf die Änderung der Art der baulichen Nutzung (SO in WA und WB), wurde der von den angrenzenden Straßen (Herminenstraße, Ulmenallee und Fürst-Ernst-Straße) ausgehende Verkehrslärm im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens des Büros Bonk-Maire-Hoppmann GbR, untersucht. Das schalltechnische Gutachten wird auf der Grundlage der lokalen Verkehrsaufkommen und bei Annahme einer freien Schallausbreitung, also ohne Kenntnis einer zum Zeitpunkt der Aufstellung eines Bebauungsplanes noch nicht abschließend feststehenden konkreten Vorhabenplanung, erstellt.

Grundlage der Berechnung sind die Ergebnisse einer Verkehrszählung die von der Stadt Bückeburg im November/Dezember 2016 durchgeführt wurde:

*„Danach sind für die maßgeblichen Straßenabschnitte der Herminenstraße/Ulmenallee bzw. der Fürst-Ernst-Straße folgende maßgeblichen stündliche Verkehrsstärken am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr); $M_t$) bzw. in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr); $M_n$) bzw. Lkw-Anteile (p) zu beachten:*

*"Herminenstraße/Ulmenallee":*

*$M_t$: = 260 Kfz /h*
*$M_n$: = 22 Kfz /h*
*$p_t$: = 4,6%*
*$p_n$: = 1,3 %*

*„Fürst-Ernst-Straße":*

*$M_t$: = 46 Kfz /h*
*$M_n$: = 3 Kfz /h*
*$p_t$: = 2,0%*
*$p_n$: = 2,8 %“*[13]

Die v.g. Belastungen der Straßen führen auf der Grundlage der schalltechnischen Beurteilungen zu den nachfolgend dargestellten Auswirkungen im Plangebiet:

*„Nach den vorliegenden Rechenergebnissen ist festzustellen, dass die für Allgemeine Wohngebiete (WA gem. BauNVO) maßgeblichen ORIENTIERUNGSWERTE von:*

*WA-Gebiet: OW(tags) = 55 dB(A)*

[12] Bonk-Maire-Hoppmann GbR, „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 88 „Bethelquartier“ der Stadt Bückeburg“, Garbsen, 13.01.2017

[13] Bonk-Maire-Hoppmann GbR, „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 88 „Bethelquartier“ der Stadt Bückeburg“, Garbsen, 13.01.2017, S. 5

*OW(nachts) = 45 dB(A)*

*sowohl am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) als auch in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) im größten Teil des Geltungsbereichs eingehalten bzw. unterschritten werden. In den straßennahen Teilflächen des Plangebiets an der Herminenstraße bzw. der Ulmenallee - bis zu einem Abstand von rd. 40 m zur Straßenachse - können die für WA-Gebiete maßgeblichen ORIENTIERUNGSWERTE jedoch bis zu rd. 8 dB(A) überschritten werden. An der Fürst-Ernst-Straße kann demgegenüber auch in den straßennahen Bauflächen eine Unterschreitung der ORIENTIERUNGSWERTE für Allgemeine Wohngebiete vorausgesetzt werden.*

*Geht man im Rahmen der Abwägung davon aus, dass eine Überschreitung des WA ORIENTIERUNGSWERTS tags um bis zu 3 dB(A) als "nicht wesentlich" einzustufen ist (vgl. hierzu Abschnitt 6.1* des Gutachtens*), so ist festzustellen, dass der dann zu beachtende Bezugspegel von 58 dB(A) am Tage im Bereich der Freiflächen bis zu einem Abstand von rd. 15 m zur Straßenachse überschritten wird. Schutzwürdige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) in den von einer Überschreitung des vorgenannten Bezugspegels betroffenen Teilflächen sind auszuschließen bzw. an den der Straßen abgewandten Gebäudeseiten vorzusehen. An diesen Gebäudeseiten kann durch die Eigenabschirmung der Baukörper die Einhaltung des WA-ORIENTIERUNGSWERTS am Tage nachgewiesen werden (vgl. Anlage 3, Blatt 1* des Gutachtens*).*

*Darüber hinaus sollte unter Beachtung der festgestellten Überschreitung der für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Bezugspegel in den betroffenen Teilflächen des Plangebiets architektonische Maßnahmen zur Selbsthilfe (=> Grundrissgestaltung) die Anordnung von Fenstern schutzwürdiger Räume in den der Herminenstraße bzw. der Ulmenallee zugewandten Gebäudeseiten der geplanten Bebauung soweit wie möglich ausgeschlossen werden.*

*Sofern die o.a. architektonischen Maßnahmen zur Selbsthilfe nicht konsequent umgesetzt werden können, besteht die Möglichkeit die von einer Überschreitung der ORIENTIERUNGSWERTE betroffenen Gebäudeseiten der geplanten Bebauung durch passive (bauliche) Schallschutzmaßnahmen zu schützen und den Schutzanspruch innerhalb der Gebäude sicherzustellen.*"[14]

Der sich aus der Überschreitung der Orientierungswerte darstellende Immissionskonflikt ist im Rahmen dieser Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz (aktive oder passive Maßnahmen) zu lösen.

## 9.3 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen, hier Verkehrslärm (Straße), kommen grundsätzlich aktive und passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Aktiven Schallschutzmaßnahmen (Wall oder Wand) ist im Rahmen der Abwägung gegenüber den passiven Schallschutzmaßnahmen (schallgedämmte Fenster, Mauerwerk und Dächer) zunächst der Vorrang einzuräumen.

Hierbei sollen jedoch auch die jeweils für den engeren Planungsraum anzutreffenden und prägenden städtebaulichen Rahmenbedingungen angemessen berücksichtigt werden. Das bedeutet, dass aus städtebaulichen Gründen zur Reduzierung von visuellen und funktionalen Barrierewirkungen in Folge von Wällen und Wänden, soweit technisch machbar, die Ausformung und Dimensionierung passiver Schallschutzanlagen Gegenstand der Festsetzungen werden. Darüber hinaus würden aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der entfernter gelegenen DB-Strecke über die an der v.g. Strecke bereits vorgesehenen Maßnahmen hinaus, keine weitergehende Schallreduzierung bewirken.

[14] Bonk-Maire-Hoppmann GbR, „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 88 „Bethelquartier“ der Stadt Bückeburg“, Garbsen, 13.01.2017, S. 9

Entlang der jeweiligen Straßen wären aktive Schallschutzmaßnahmen, nicht nur aufgrund der davon ausgehenden Barrierewirkung, städtebaulich nicht sinnvoll. Durch die in diesen Bereichen vorgesehenen Grundstückszufahrten müsste eine Unterbrechung des aktiven Schallschutzes berücksichtigt werden, sodass die daraus resultierenden Schalllücken in Bezug auf den beabsichtigten Schallschutz unverhältnismäßig wären. Darüber hinaus wäre ein aktiver Schallschutz (Wall oder Wand) auch deshalb unverhältnismäßig, da die von der Straße ausgehenden Verkehrslärmemissionen trotz der Überschreitung der Orientierungswerte dennoch als vergleichsweise gering zu bezeichnen sind. Diese können mit den nachfolgend dargelegten passiven Schallschutzmaßnahmen angemessen berücksichtigt werden.

Aus den o.g. Gründen wird der Berücksichtigung von passiven Schallschutzmaßnahmen gegenüber aktiven Schallschutzmaßnahmen der Vorrang eingeräumt. Auf der Grundlage der o.g. und auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wurden die Lärmpegelbereiche I bis III ermittelt. Diese werden auf der Grundlage der Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens wie folgt festgesetzt:

***§ 11 Immissionsschutz*** *(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

***Festsetzung von Lärmpegelbereichen und Schalldämm-Maßen (passiver Schallschutz)***

*Innerhalb der festgesetzten WA- und WB-Gebiete sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmsituation gegenüber der gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor den von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen hervorgerufenen Lärmimmissionen werden gegen Außenlärm bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (passiver Schallschutz). Bei der Bemessung sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche zu beachten. Diesbezüglich wird auf die aktuellen technischen Regelwerke bzw. der eingeführten technischen Baubestimmungen (insbesondere DIN 4109) verwiesen.*

*Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 unter Berücksichtigung der angegebenen Lärmpegelbereiche vorzusehen:*

| *Lärmpegel-bereich (LPB)* | *Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)* |
|---|---|
| *I* | *bis 55* |
| *II* | *56 bis 60* |
| *III* | *61 bis 65* |

*Für die im B-Plan festgesetzten Lärmpegelbereiche II bis III sind bei Schlafräumen, Gästezimmern und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster, die an der straßenzugewandten Seiten angeordnet werden, entsprechenden Einfügungs-Dämpfungsmaß) oder äquivalente Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung) vorzusehen (vgl. DIN 1946).*

*Schutzwürdige Freiflächen – sog. Außenwohnbereiche – sollen Straßen abgewandt an den rückwärtigen Gebäudeseiten der Baukörper vorgesehen werden.*

*Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. schalltechnischen Anforderungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauungsstruktur (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser) in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abgewichen werden.*

## 9.4 Wirkungen der Änderung des B-Planes auf die Nutzungen in der Umgebung

Da die Änderung der Art der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen nach den Ausführungen des schalltechnischen Gutachtens keine erhebliche Veränderung der Immissionssituation im Sinne zusätzlich im Gebiet hinzukommender Verkehrslärmemissionen bewirkt, wird über die bisherige Immissionssituation hinaus für die umgebenden Siedlungsbereiche nicht mit einer erheblichen Veränderung dieser Immissionssituation gerechnet. Mit der Festsetzung eines WA-Gebietes sind in der Regel Nutzungen verbunden, die eine geringe Emissionsintensität aufweisen, sodass weder im Plangebiet noch im Bereich der angrenzenden Grundstücksflächen erhebliche Immissionskonflikte ableitbar sind.

Die Reflexionseinflüsse einer möglichen Bebauung auf die vorhandene Wohnbebauung an der Herminenstraße ist Anlage 3 des schalltechnischen Gutachtens zu entnehmen. Dargestellt ist die Immissionssituation unter Beachtung des 2017 vorgelegten Bebauungskonzepts. Aus den Rechenergebnisse ist ersichtlich, dass sich für vorhandene Wohnbebauung keine nennenswerten Einflüsse ergeben (vgl. Anlage 2 des Schallgutachtens ("freie Schallausbreitung") mit Anlage 3 (mit Bebauungsentwurf)). Auch für den Fall, dass die Lücken zwischen den geplanten Baukörpern geschlossen werden, sind gegenüber der untersuchten Ausbreitungssituation im vorliegenden Fall keine nennenswerten Pegeländerungen zu erwarten, da einzelne Gebäudeteile weiterhin "verspringen" und unterschiedliche Abstände zur Straßenachse aufweisen sollen. Sofern ein langer, geschlossener Bauriegel ohne Versätze bzw. Versprünge parallel zur Straße errichtet werden sollte, ist ggf. sicherzustellen, dass die straßenzugewandte Gebäudefassade dieses Baukörpers absorbierend hergestellt wird.

## 9.5 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG

Das Trennungsgebot stellt im Wesentlichen darauf ab, dass dem Grunde nach konkurrierende Nutzungen einen ausreichenden Abstand zueinander einhalten sollen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Es ist festzustellen, dass das Nebeneinander der im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen und der im nahen Umfeld des Gebiets bereits vorhandenen und ausgeübten Wohnnutzungen aufgrund der nicht als erheblich zu bezeichnenden Immissionskonflikte auch mit dem Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG vereinbar ist. Dies gilt auch für die Änderung des bisher festgesetzten Sondergebietes „Krankenhaus“ in ein Allgemeines Wohngebiet bzw. Besonderes Wohngebiet.

## 9.6 Gewerbelärm

Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs der Aufstellung des B-Planes Nr. 88 befinden sich keine Nutzungen oder Einrichtungen, die erheblich beeinträchtigend auf die hier in Planung befindliche Wohnnutzung einwirken könnten.

## 9.7 Geruch

Der Schutzanspruch der im Bebauungsplan festgesetzten Arten der baulichen Nutzungen richtet sich nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL), die zur Anwendung empfohlen wird. Danach sind in WA und WB Gebieten Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von max. 10 % der Jahresstunden zulässig.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine geruchsrelevanten Einrichtungen oder Nutzungen.

## 9.8 Verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen

Durch die Barth & Bitter GmbH, Hannover, wurde die Straßenverkehrssituation aufgrund der Unterlagen “Verkehrstechnische Stellungnahme Gestaltung des Knotenpunktes Herminenstraße/Ulmenallee in Bückeburg, Fassung 2005” abgeschätzt.

Auf der Herminenstraße fahren dementsprechend 5.500 Fahrzeuge am Tag (DTV) und auf der Ulmenallee 6.000 Fahrzeuge am Tag. Es wurden zwei Szenarien gerechnet. Zum einen wurde ein Stop-and-Go-Verkehr betrachtet, zum anderen ein flüssiger Verkehr mit 50 km/h Fahrzeuggeschwindigkeit.

Je nach betrachteter Fahrweise sind die Emissionen für die jeweiligen Schadstoffe unterschiedlich. Bei einem flüssigen Verkehr finden sich in einer Entfernung von 10 m vom Fahrbahnrand nachstehende Immissionsbelastungen für das Prognosejahr 2020. In einer dritten Spalte sind die Werte bei einem Stop-and-Go-Verkehr angegeben. Hier wurde eine Abschirmung durch die geplanten Gebäude berücksichtigt. Die Werte beziehen sich auf die Südfront des geplanten Altenheims in Bodennähe 0 .. 3 m.

| Parameter µg/m3 | IW | 50 km/h | Stop-and-go 5 km/h |
|---|---|---|---|
| NO2 µg/m3 | 40 | 0,6 | 1 .. 1,5 |
| Benzol µg/m3 | 5 | 0,007 | 0.015 .. 0,020 |
| PM10 µg/m3 | 40 | 0,5 | 0,2 .. 0,6 |

Die Werte liegen zumeist im Bereich unter der Irrelevanzgrenze (3 % des Immissionswertes IW). Lediglich bei NO2 werden im Stop-and-Go-Verkehr Werte im Bereich der Irrelevanzgrenze erreicht.

In Bezug auf die Vorbelastung gibt es in Bückeburg keine Luftschadstoff-Messstationen. Für Niedersachsen wurden die Messwerte der LÜN-Stationen ausgewertet. An Messstationen, die keine Verkehrs-Messstationen sind, wurden in 2017 maximal 20 µg/m³ gemessen. Die Fahrzeuge in Bückeburg auf der Herminenstraße sind somit nicht geeignet, einen Wert von 40 µg/m³ NO2 als Gesamtbelastung zu überschreiten.[15]

# 10 Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 2,56 ha auf. Die Fläche gliedert sich wie folgt:

| | | |
|---|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet (WA 1–Gebiet): | | 4.096 m² |
| *davon mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche:* | *245 m²* | |
| *davon mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche:* | *110 m²* | |
| Allgemeines Wohngebiet (WA 2-Gebiet): | | 4.507 m² |
| *davon mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche:* | *313 m²* | |
| Allgemeines Wohngebiet (WA 3-Gebiet): | | 7.296 m² |
| *davon mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche:* | *100 m²* | |
| Allgemeines Wohngebiet (WA 4-Gebiet): | | 2.914 m² |
| Besonderes Wohngebiet (WB 1-Gebiet): | | 2.290 m² |
| Besonderes Wohngebiet (WB 2-Gebiet): | | 1.230 m² |
| Öffentliche Verkehrsfläche | | 3.101 m² |
| Öffentliche Grünfläche „Fuß- und Radweg“ | | 193 m² |
| Plangebiet gesamt: | | 25.627 m² |

[15] Vgl. Barth & Bitter GmbH, „Abschätzung der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen im Bereich eines geplanten Altenheims in Bückeburg“, Hannover, 03.09.2018

# 11 Durchführung des Bebauungsplanes

## 11.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich.

## 11.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich Bückeburg und ist durch die umgebende Nutzung voll erschlossen. Die vorhandene leitungsgebundene Infrastrukturausstattung ist auf die bisherige Nutzung ausgelegt und kann in der bestehenden Form genutzt bzw. erweitert werden.

### Abwasserbeseitigung

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers zur zentralen Kläranlage erfolgt über Anschlüsse an die Kanalleitungen in den jeweils angrenzenden öffentlichen Straßen.

### Oberflächenentwässerung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes, entwässerungstechnisch erschlossenes Gebiet, dessen bauliche Strukturen teilweise verändert werden sollen.

Zu den bereits abflusswirksamen Bebauungen werden weitere Neubebauungen durch diesen Bebauungsplan vorbereitet. Für den Fall, dass gegenüber den bisherigen abflusswirksamen Flächenversiegelungen durch Neubebauung eine darüber hinausgehende Flächenversiegelung erfolgt, ist das auf den davon betroffenen Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende an die nächste Vorflut abgegeben wird. Eine „Schlechterstellung“ des bereits in zulässiger Weise errichteten baulichen Bestandes, soll nicht erfolgen.

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist derart auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende des unbebauten Geländes an die nächste Vorflut bzw. den Regenwasserkanal abgegeben wird. Dabei sind die bereits abflusswirksamen befestigten Grundstücksflächen nicht mitzurechnen. Die Abfluss-Spende beträgt 5 l/min und ha bei einem 10- jährlichen Regenereignis.

Die Auswahl der konkreten Rückhaltemaßnahmen (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme oder andere bauliche Maßnahmen) wird auf der Ebene der konkreten Vorhabenplanung bestimmt.

***§ 13 Ableitung des Oberflächenwassers*** *(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)*

*Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücksflächen durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zurückzuhalten, sodass nur die natürliche Abfluss-Spende der bisher unbebauten Grundstückflächen an die nächste Vorflut abgegeben wird. Dabei sind die bereits abflusswirksamen befestigten Grundstücksflächen nicht mitzurechnen. Die Abfluss-Spende beträgt 5 l/min und ha bei einem 10-jährlichen Regenereignis.*

### Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser wird über die in der Herminenstraße, Ulmenallee, Fürst-Ernst-Straße und Bethelweg vorhandenen Leitungen sichergestellt. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Stadtwerke Schaumburg-Lippe GmbH.

Die Sicherstellung des Brandschutzes ist hoheitliche Aufgabe der Stadt Bückeburg. Für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Arbeitsblatt W 405/Juli 1978 - zu bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 1.600 l/min. für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

Die erforderliche Löschwassermenge von 1.600 l/min kann durch die bestehenden Hydrantenstandorte in der Herminenstraße und Fürst-Ernst-Straße-Straße sowie über die im Bethelweg zukünftig noch zu verlegende Trinkwasserleitung ausreichend zur Verfügung gestellt werden. Aus dem Trinkwassernetz können die geforderten 96 m³/h bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden gemäß DVGW-Arbeitsblatt W405 zur Verfügung gestellt werden. Hierfür sind mindestens 2 Unterflurhydranten DN 80 gleichzeitig zu nutzen.

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 1:5.000) mit Angabe der jeweiligen Löschwassermenge darzustellen. Der Löschwasserplan ist der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises, zusammen mit den sonstigen Planunterlagen im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung, zuzustellen und mit dieser rechtzeitig vor Baubeginn abzustimmen.

Wasserversorgungsleitungen, die gleichzeitig der Löschwasserentnahme dienen, müssen einen Mindestdurchmesser von DN 100 mm haben. Der erforderliche Durchmesser richtet sich nach dem Löschwasserbedarf.

Bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung sind zur Löschwasserentnahme innerhalb der (öffentlichen) Verkehrsflächen Hydranten entsprechend der Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu installieren. Bei einer Löschwasserversorgung über unabhängige Löschwasserentnahmestellen ist die Entnahme von Löschwasser durch Sauganschlüsse nach DIN 14 244 sicherzustellen.

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.

Zu den geplanten Gebäuden und der geplanten Gebäudeerweiterung ist die Zuwegung für die Feuerwehr sicherzustellen. Es ist eine Feuerwehrzufahrt gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO so anzulegen, dass der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten möglich ist. Die Flächen für die Feuerwehr müssen der DIN 14090 entsprechen.

Die Zufahrten für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Die Zufahrten sind durch Hinweisschilder Schild DIN 4066 — D1 — 210 x 594 mit der Aufschrift „Feuerwehrzufahrt" zu kennzeichnen. Sie müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erkennbar sein.

Die beschriebenen Anforderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten und entsprechend nachzuweisen.

## Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die AWS Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Schaumburg mbH sichergestellt.

Im Landkreis Schaumburg werden ausschließlich dreiachsige Mülleinsammelfahrzeuge eingesetzt. 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.

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. Für die nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan daher entsprechende Abfallbehältersammelplätze festgesetzt, sodass diese von den Anliegern beansprucht werden können und keine Notwendigkeit des Einfahrens in private Verkehrsflächen oder Grundstücksflächen gegeben sein wird.

### Energieversorgung (Elektrizität und Gas)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt durch die Westfalen Weser GmbH. Hierzu ist im Bebauungsplan in Abstimmung mit der Westfalen Weser Netz GmbH ein Standort für die Errichtung einer Trafostation (ca. 2 x 3 m) festgesetzt bzw. gekennzeichnet worden.

Die Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Schaumburg – Lippe GmbH sichergestellt.

Bei der Ausbauplanung der Erschließungsstraßen ist im Bereich Radweg-Gehweg-Bankette eine Trasse für Versorgungsleitungen einzuplanen, die durchgehend von Bepflanzungen freizuhalten ist.

### Kommunikation

Das Plangebiet kann an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit Baumaßnahmen anderer Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, 30145 Hannover, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb & Service GmbH. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, ist zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern erforderlich. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

## 11.3 Kosten für die Stadt

Der Stadt Bückeburg entstehen durch die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten i.S.d. § 127 BauGB, da das Baugebiet durch private Investoren entwickelt wird.

## 11.4 Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wies mit Schreiben vom 25.06.2018 darauf hin, dass im Untergrund des Planungsgebietes wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe liegen, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4-24 110/2-). Auf konstruktive Siche-

rungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

Die o.g. Ausführungen des LBEG ersetzen keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

# Teil II Anlagen

## Anlage 1: Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen

**Großkronige Laubbäume**

| | |
|---|---|
| *Acer platanoides* | Spitzahorn |
| *Acer pseudoplatanus* | Bergahorn |
| *Alnus glutinosa* | Roterle |
| *Betula pendula* | Hängebirke |
| *Fagus sylvatica* | Rotbuche |
| *Prunus avium* | Vogelkirsche |
| *Populus tremula* | Zitterpappel |
| *Quercus petraea* | Traubeneiche |
| *Quercus robur* | Stieleiche |
| *Tilia cordata* | Winterlinde |
| *Ulmus laevis* | Flatterulme |

**Mittel- bis kleinkronige Laubbäume**

| | |
|---|---|
| *Acer campestre* | Feldahorn |
| *Carpinus betulus* | Hainbuche |
| *Prunus padus* | Traubenkirsche |
| *Sorbus aucuparia* | Vogelbeere |
| *Salix alba* | Silberweide |
| *Salix viminalis* | Korbweide |

**Sträucher**

| | |
|---|---|
| *Viburnum opulus* | Gemeiner Schneeball |
| *Cornus sanguinea* | Hartriegel |
| *Corylus avellana* | Haselnuss |
| *Rosa canina* | Hundsrose |
| *Ligustrum vulgare* | Liguster |
| *Prunus spinosa* | Schlehe |
| *Sambucus nigra* | Schwarzer Holunder |
| *Crataegus monogyna* | Weißdorn |

# Anlage 2: Artenliste für typische und bewährte Obstgehölze

**Äpfel**
Danziger Kantapfel
Kaiser Wilhelm
Baumanns Renette
Goldparmäne
Kasseler Renette
Adersleber Calvill
Schöner von Nordhausen
Biesterfeld Renette
Schwöbersche Renette

**Birnen**
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Köstliche von Charneux
Rote Dechantsbirne

**Kirschen**
Schneiders späte Knorpelkirsche
Schattenmorelle

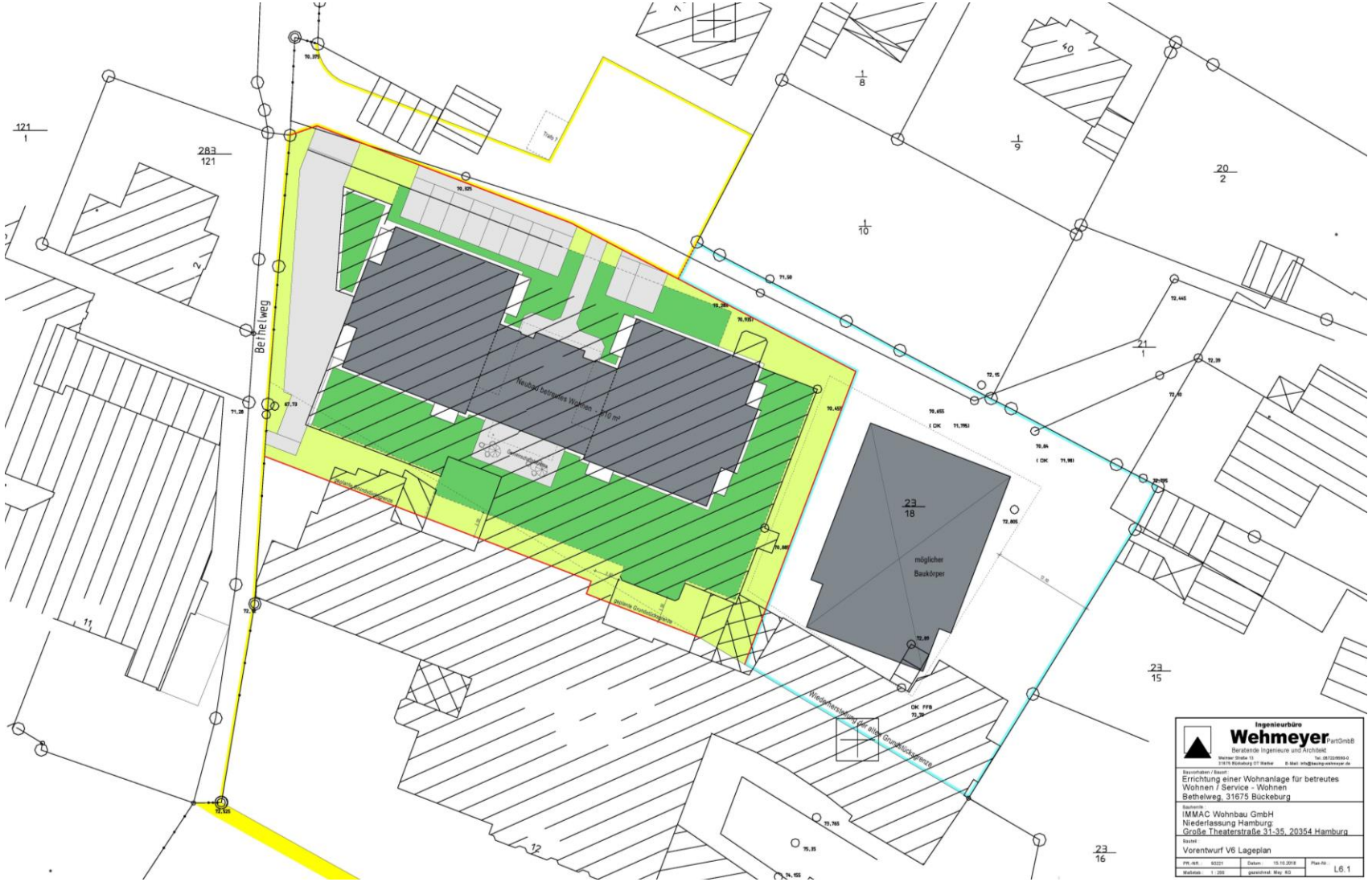
**Pflaumen, Renecloden, Mirabellen**
Frühzwetsche
Hauszwetsche
Nancy Mirabelle
Ontariopflaume
Qullins Reneclode
Wangenheimer

**Walnuss**
Diverse Sorten

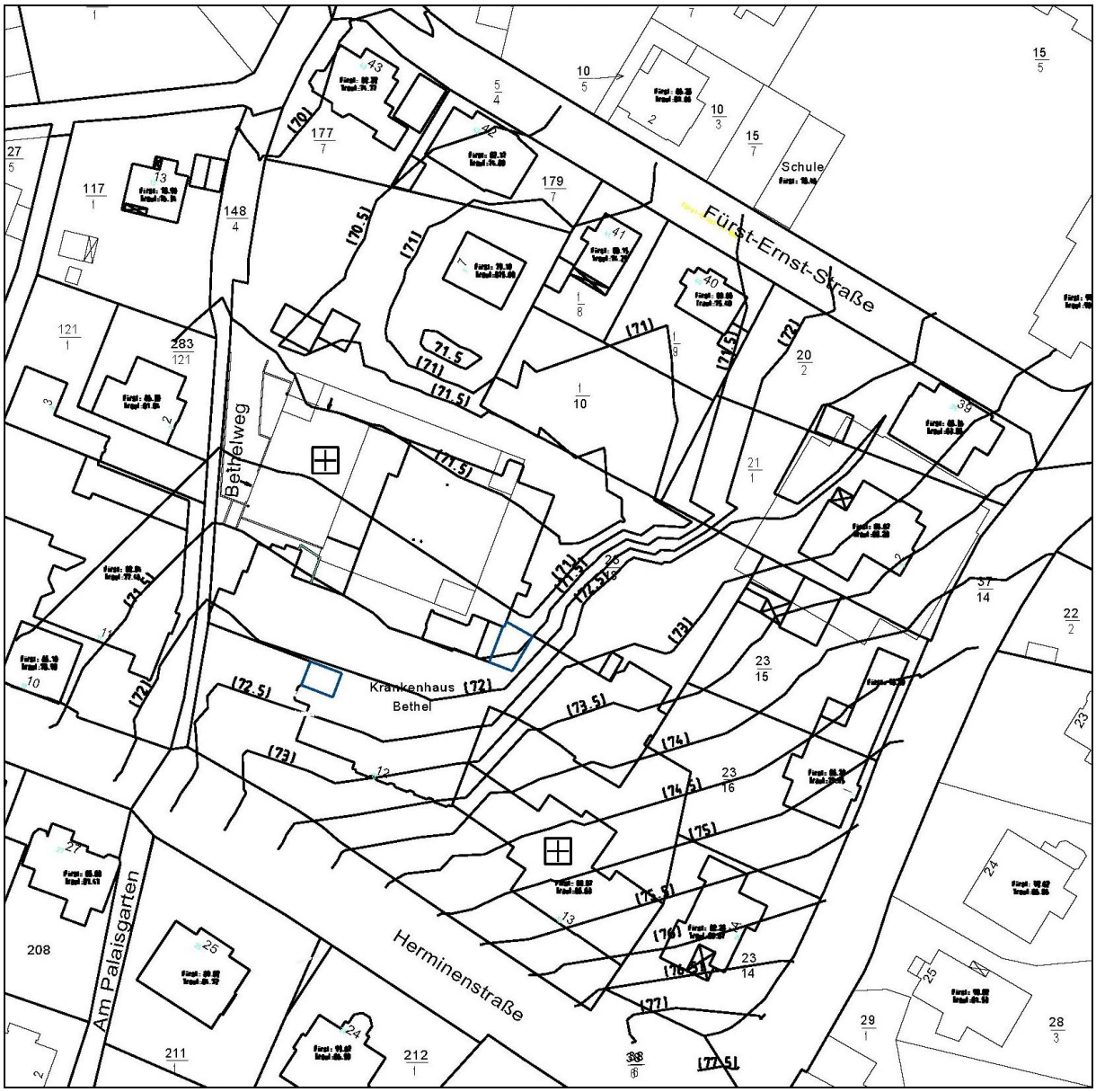
# Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf (Planungsbüro Reinold 2018)

# Anlage 4 a: Lageplan des Alten- und Pflegeheims

# Anlage 4 b: Lageplan des Betreuten Wohnens

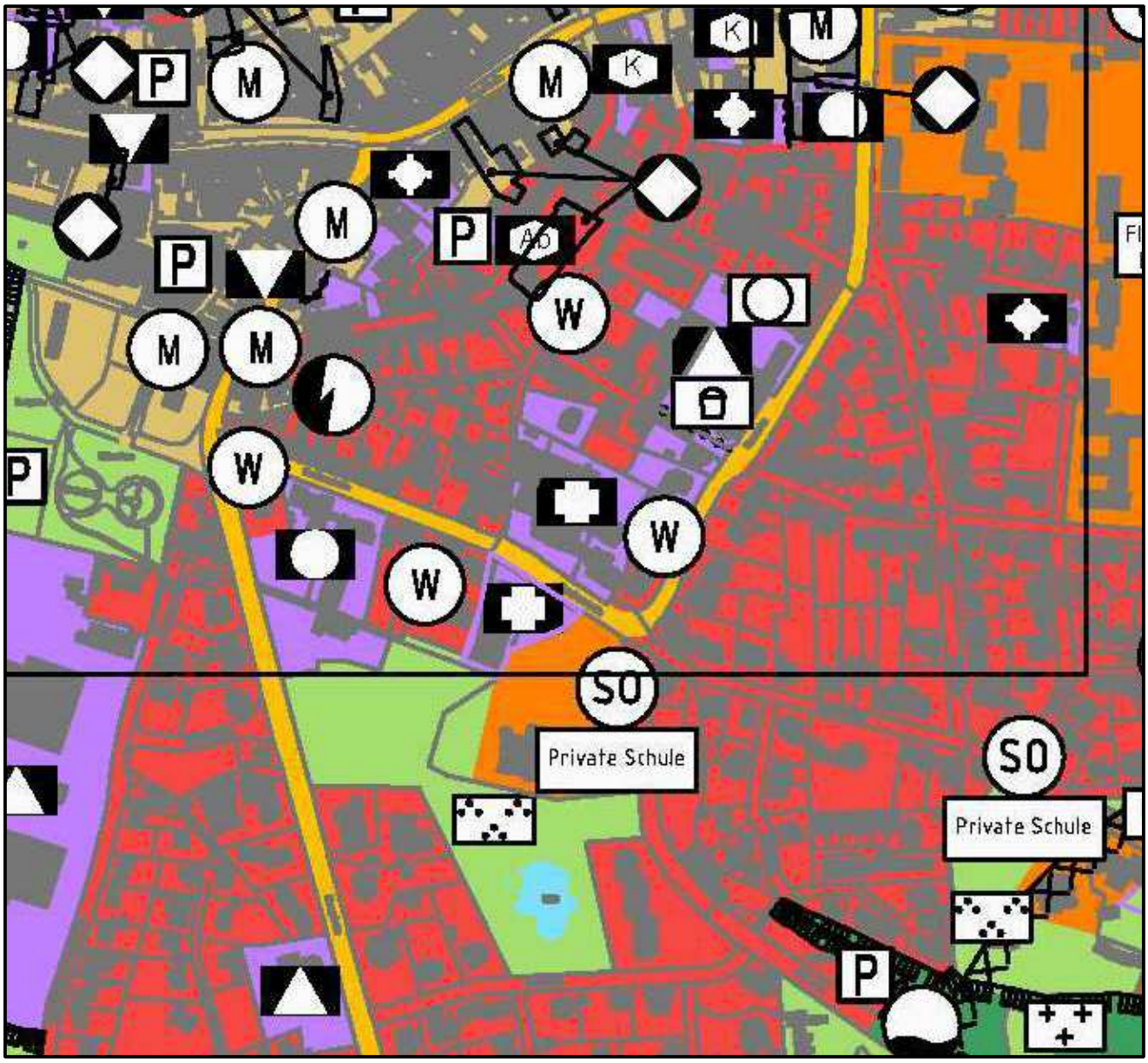


# Anlage 5: Topographie des Plangebietes



# Anlage 6: 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

# Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes



# Bauleitplanung der Stadt Bückeburg

## 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

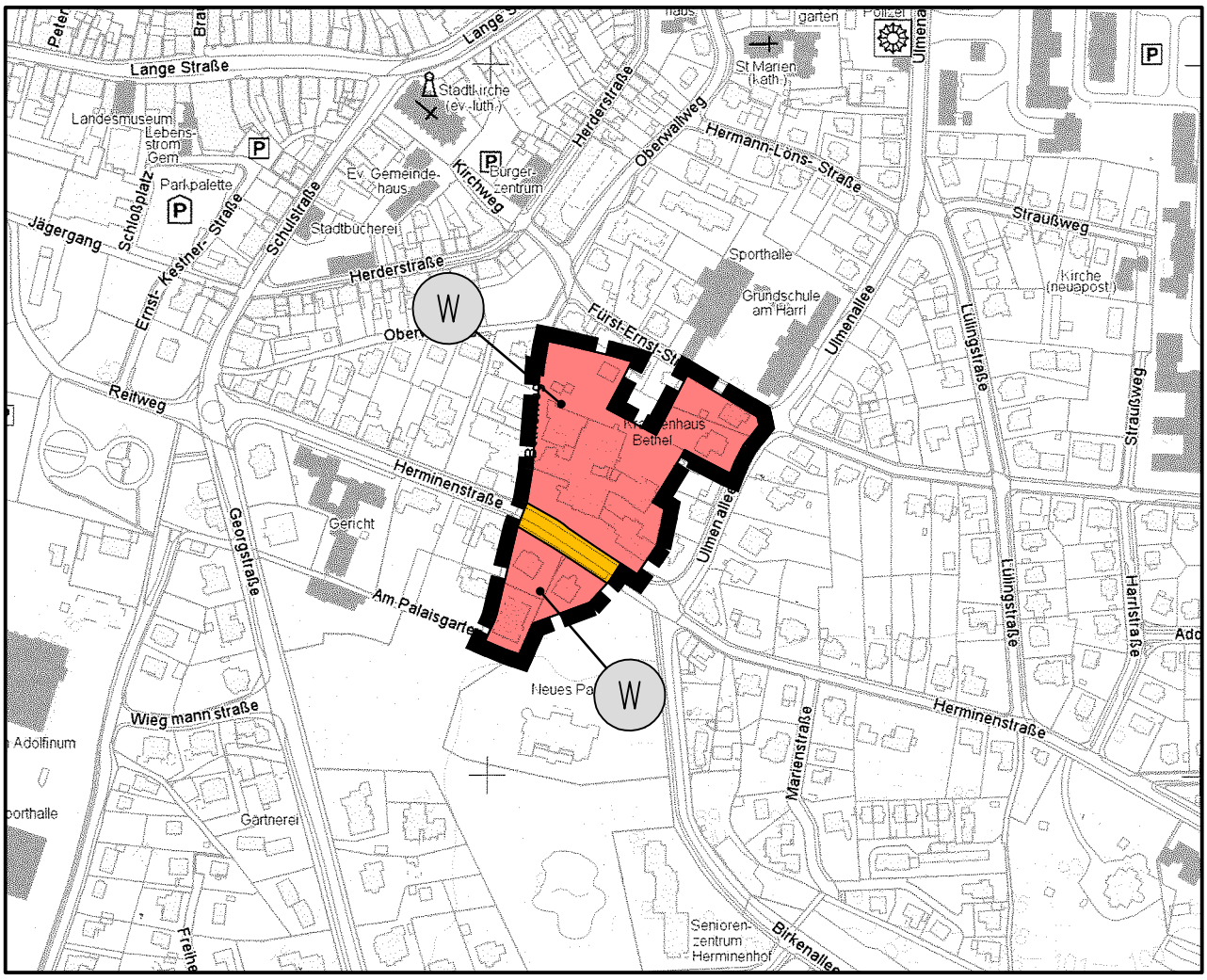
### Planzeichenerklärung

W

Wohnbaufläche
(gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB; § 1 (1) Nr. 1 BauNVO)

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Berichtigung des Flächennutzungsplanes

sonstige örtliche Hauptverkehrsstraßen
(gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)




Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5.000 (AK 5)
Maßstab: 1:5.000

**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,**

© 2018 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover

N

Hinweis:
Diese FNP-Berichtigung ist auf der Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) erstellt worden.

**Planungsbüro REINOLD**
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln - Seetorstraße 1a
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745