

Bauleitplanung der Stadt Rinteln

Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 82

„Kahlergasse“

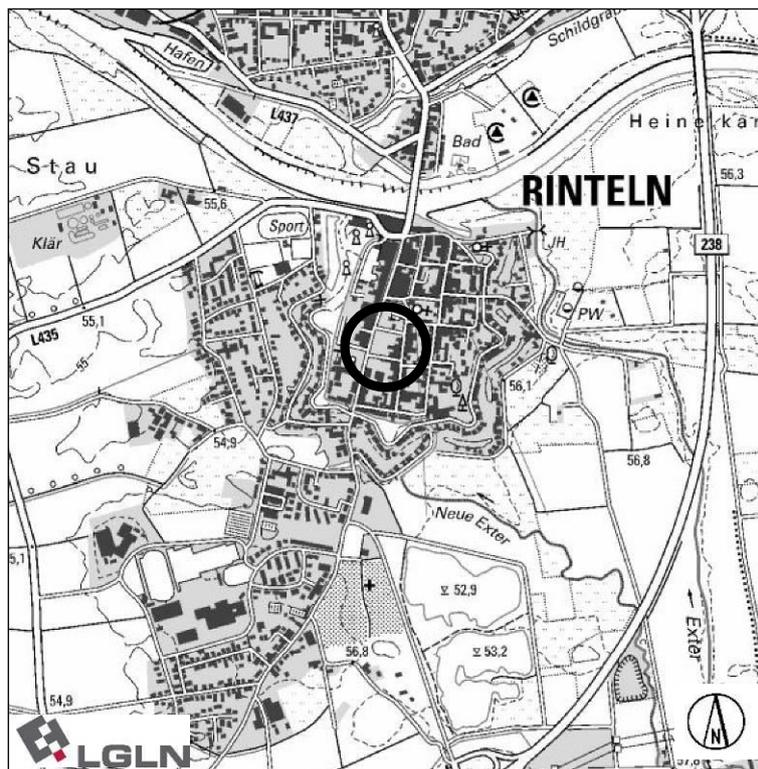
einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 43
„Stadtmitte“

Begründung

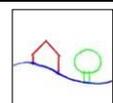
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan der Innenentwicklung

gem. § 13 a BauGB



Satzungsexemplar



Gliederung

1 Grundlagen	4
1.1 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln	4
1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB	4
1.3 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen	8
1.4 Gesetze und Verordnungen	12
1.5 Vorliegende Fachgutachten	12
2 Aufgaben des Bebauungsplanes	13
3 Städtebauliches Konzept	13
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	13
3.2 Zustand des Plangebietes	14
3.3 Ziele und Zwecke der Planung	20
3.4 Hinweise auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung bekannte Vorhabenplanungen	23
4 Inhalt des Bebauungsplanes	27
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	27
4.2 Örtliche Bauvorschriften	35
4.3 Verkehr	36
4.4 Belange von Boden, Natur und Landschaft	39
4.5 Immissionsschutz	48
4.6 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG und Störfallverordnung	50
5 Sonstige zu beachtende öffentliche Belange – nachrichtliche Darstellungen und Kennzeichnungen	50
5.1 Altlasten und Kampfmittel	50
5.2 Klimaschutz und Klimaanpassung	52
5.3 Denkmalschutz	53
6 Daten zum Plangebiet	58
7 Durchführung des Bebauungsplanes	58
7.1 Bodenordnung	58
7.2 Ver- und Entsorgung	58
7.3 Baugrund	61
7.4 Belange der Bundeswehr	61
7.5 Kosten	61
Anlage 1: Lageplan (Ingenieurbüro Wehmeyer PartGmbH, Entwurf)	62
Anlage 2: Ansichten (Ingenieurbüro Wehmeyer PartGmbH, Entwurf)	63
Anlage 3: Perspektive (IMMAC Wohnbau GmbH)	64

**Anlage 4: Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 84 Abs. 3 NBauO
„Gestaltungssatzung Innenstadt“ (Stand 02/2020) 65**

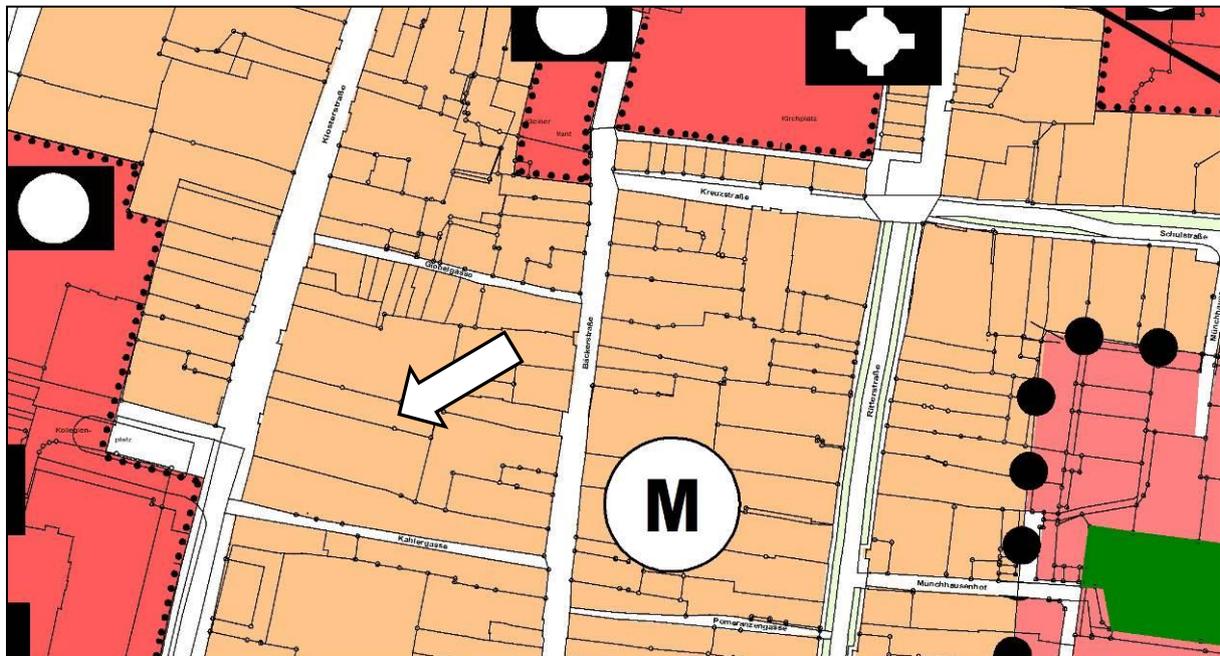
1 Grundlagen

Der Rat der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 26.09.2019 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 82 „Kahlergasse“, der als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden soll, gefasst.

1.1 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, wird entsprochen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln stellt die von der Aufstellung des B-Planes Nr. 82 betroffenen Flächen als gemischte Baufläche dar. Der B-Plan Nr. 82 setzt ein Urbanes Gebiet gem. § 6 a BauNVO fest und wird daher als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln entwickelt angesehen.

Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Rinteln (ohne Maßstab), Planbereich mit einem Pfeil gekennzeichnet



1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 82 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 erstreckt sich auf Flächen im Kernbereich von Rinteln, östlich der *Klosterstraße*, westlich der *Bäckerstraße* sowie nördlich der *Kahlergasse*. Die von der Planung betroffene Fläche befindet sich im zentralen Siedlungszusammenhang von Rinteln und ist von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Gastronomie sowie Wohnnutzungen umgeben. Die gegenwärtig erkennbaren Freiflächen stellen sich als versiegelte Flächen für Stellplätze dar.

- *Planungsrechtliche Voraussetzungen gem. § 13 a BauGB*

Ein B-Plan der Innenentwicklung kann unter den nachfolgenden planungsrechtlichen 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 Absatz 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 Absatz 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 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

➤ *Maximale Grundfläche*

Gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren 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 weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Da die zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes (§ 19 Abs. 2 BauNVO) mit rd. 2.668 m² unter dem o.g. Schwellenwert liegt und in unmittelbarer räumlicher Umgebung 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.

Die Ermittlung der zu Grunde zu legenden zulässigen Grundfläche ist der nachfolgenden Berechnung zu entnehmen.

MU-Gebiet x GRZ: 3.812 m ² x 0,7 = 2.668 m ²
--

Daraus ergibt sich, dass der v.g. Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht wird.

- *Förderung der Innenentwicklung/Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 befindet sich in einem bereits siedlungsstrukturell geprägten Bereich der Stadt Rinteln. Diese Flächen können hinsichtlich des baulichen Zusammenhanges zweifelsfrei dem Siedlungszusammenhang im Sinne des § 13 a Abs. 1 zugeordnet werden.

Die von der Planung betroffenen Flächen stellen sich zum gegenwertigen Zeitpunkt als bebaute Flächen innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes dar, der als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet festsetzt. Im unmittelbaren nördlichen, östlichen, südlichen und westlichen Umfeld befindet sich der Kernbereich von Rinteln, der überwiegend dicht mit zwei-

bis max. dreigeschossigen Gebäuden bebaut ist. Ferner grenzt im Westen die öffentliche Verkehrsfläche *Kollegienplatz* (Bebauungsplan SAN 8 „Kollegienplatz“) mit den damit verbundenen Verkehrsflächen zur Aufnahme und Ableitung des lokal aufkommenden ÖPNVs an das Plangebiet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Kahlergasse“ dient der Deckung des auf den Kernbereich Rinteln bezogenen allgemeinen Wohnbedarfs, insbesondere des individuellen und auf zentrale Versorgungsstandorte reflektierenden Wohnbedarfs der älter werdenden Bevölkerung sowie der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ansiedlung einer der medizinischen Versorgung der Bevölkerung dienenden Einrichtung. Mit diesem Bebauungsplan soll, nach Freimachung wesentlicher Grundstücksflächen (mit Ausnahme der Baudenkmale), die Innenentwicklung gefördert und hierdurch ein Beitrag zur Deckung des lokalen Wohnbedarfs, zur Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze und zur Sicherung und Entwicklung der im Kernbereich Rinteln vorhandenen Versorgungseinrichtungen geleistet sowie Möglichkeiten des kosten-, flächen- und energiesparenden Bauens eröffnet werden.

Der o.a. Bedarf soll vordringlich zunächst unter Ausnutzung der im Siedlungsbereich gelegenen Baulandpotenziale gedeckt werden. In diesem Zusammenhang sollen neben teilweise bestehenden Gebäudeleerständen sowie drohendem Leerstand auch andere Formen und Nutzungen von Grundstücksflächen in die Betrachtung einbezogen werden, die aufgrund der veränderten individuellen Arbeits- und Wohnanforderungen durch „in die Jahre gekommene“ Bebauungsstrukturen nicht mehr in den bestehenden Gebäuden realisiert werden können.

Die Stadt Rinteln räumt in diesem Fall der Deckung des auf den Kernort bezogenen Wohn- und medizinischen Versorgungsbedarfs durch die Beanspruchung von im Siedlungszusammenhang gelegenen und teilweise bereits nicht mehr genutzten Flächen den Vorrang gegenüber der Inanspruchnahme von bisher im Außenbereich gelegenen und von Bebauung freigehaltenen Flächen ein. Die Anforderungen des § 13 a BauGB in Bezug auf die Darlegung der städtebaulichen Voraussetzungen zur Förderung der Innenentwicklung können daher als erfüllt angesehen werden.

- *Absehen von der Umweltprüfung*

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht vorgesehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Auf die Umweltprüfung wird in diesem Fall verzichtet, da es sich hierbei um einen Planbereich handelt, der zurzeit bereits überwiegend bebaut ist und auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 43 „Stadtmitte“ baulich hätte beansprucht werden können.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Innenentwicklung auf Flächen stattfindet, die durch die bestehende Nutzung und die umgebende Siedlungsstruktur bereits eine bauliche Folgenutzung erkennen lassen. Es wird daher auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes weiterhin davon ausgegangen, dass auf diesen Flächen ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bereits zulässig war. Es wird daher auf der Grundlage des für diesen Planbereich bisher vorliegenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 43 davon ausgegangen, dass der B-Plan und das

damit verbundene städtebauliche Konzept mit der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen vereinbar ist, so dass die Aufstellung des B-Planes gem. § 13 a BauGB erfolgen soll.

Es ergeben sich auch aus der örtlich prägenden Nutzung 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.

Die sich aus dem Gebiet heraus aufdrängenden umweltrelevanten Aspekte wurden einer fachgutachterlichen Prüfung zugeführt und entsprechend mit Blick auf deren Berücksichtigung im Bebauungsplan beurteilt. Hiervon sind die Belange des Artenschutzes, Immissionsschutzes (Lärm) und die Verkehrsentwicklung betroffen. Im Wesentlichen werden aus der Umweltprüfung die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden und Fläche sowie Wasser, Klima und Luft entsprechend berücksichtigt.

Durch die Dipl.-Ing., Dipl.-Biol. Landschaftsarchitektin Karin Bohrer, Petershagen, wurde in Zusammenarbeit mit der Echolot GbR, Münster/Minden, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag¹ einschl. fledermauskundlichem Fachbeitrag² erarbeitet. Im Rahmen einer worst-case-Analyse wurden dabei alle potenziell in dem Habitattyp „Gebäude“ vorkommenden Arten (THEUNERT 2008) betrachtet und ihr mögliches Vorkommen anhand der vorgefundenen Habitate abgeschätzt (hier: Brutvögel und Fledermäuse). Die in den artenschutzfachlichen und fledermauskundlichen Fachbeiträgen getroffenen artenschutzrechtlichen Empfehlungen zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in den Festsetzungen und Hinweisen zum Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Ein erheblicher Konflikt mit den Belangen von Boden, Natur und Landschaft sowie dem Artenschutz ist nicht ableitbar.

- *Keine UVP-Pflicht*

Durch die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt.

- *Keine Auswirkungen nach BImSchG*

Es bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planaufstellung keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

- *Fazit*

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

¹ Dipl.-Ing., Dipl.-Biol. Landschaftsarchitektin Karin Bohrer, „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Wohn- und Geschäftsgebäude Klosterstraße 31-33 mit Hinweisen auf Bäckerstraße 10-12 in Rinteln“ Petershagen, 19.09.2019

² Echolot GbR, „Fledermauskundlicher Fachbeitrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans in Rinteln, Klosterstraße und Bäckerstraße, inklusive der Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) -Fledermäuse- zum Abriss eines Gebäudeensembles Klosterstr. 31-33 in Rinteln“, Münster/Minden, 05.10.2019

1.3 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen

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.

1.3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017

Das LROP des Landes Niedersachsen weist der Stadt Rinteln die Funktion eines Mittelzentrums zu. Das Plangebiet liegt im historischen Kernbereich im südlichen Siedlungsbereich Rintelns. Die westlich angrenzende Bundesstraße B 238 und die nordöstlich verlaufende B 83 werden im LROP als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt. Ferner ist die nördlich des Plangebiets, nördlich der Weser verlaufende Eisenbahnstrecke Richtung Bünde/Löhne und Hameln/Hannover als Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke und die ehemalige Eisenbahnstrecke Rinteln – Bückeburg – Stadthagen als Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke gekennzeichnet. Des Weiteren wird die nördlich der Stadt Rinteln verlaufende Autobahn A 2 - Richtung Dortmund und Hannover – im LROP als Vorranggebiet Autobahn dargestellt. Die Weser wird im Landesraumordnungsprogramm als Vorranggebiet Schifffahrt und als Vorranggebiet Biotopverbund (linienförmig) dargestellt. Ferner werden entlang der Weser sowie südwestlich von Rinteln Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung sowie östlich und südöstlich von Rinteln Vorranggebiete für Trinkwassergewinnung dargestellt. Das Wesergebirge bzw. der nördlich der Stadt Rinteln befindliche *Kamm des Wesergebirges* wird als Vorranggebiet Biotopverbund und als Vorranggebiet Natura 2000 dargestellt.

Grundsätzlich werden in Bezug auf die Siedlungsentwicklung und die Ausweisung von Wohnbauflächen im LROP die folgenden Ziele und Grundsätze formuliert:

- Gemäß dem LROP Abschnitt 1.1 Ziffer 03 sind die Auswirkungen des demographischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.
- Darüber hinaus werden grundsätzliche regionalplanerisch relevante Hinweise und Grundsätze für die Beanspruchung von Siedlungs- und Freiräumen getroffen. Danach sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (LROP 2.1.01). Ferner sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden. (LROP 2.1.02).
- Gemäß Abschnitt 2.1.04 soll die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Dabei soll die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden (LROP 2.1.05). Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (LROP 2.1.06 Satz 1).
- Gemäß Nr. 2.2.05 LROP sind in den zentralen Orten Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.

- Gemäß 2.3.01, 2.2.01 und 2.2.02 LROP sollen zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden. Sie sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Ferner sollen alle Gemeinden für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln. Hierbei soll der Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtet sein und ein tragfähiges Infrastrukturnetz bilden.
- Gemäß 3.1.1.02 LROP ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden (LROP 3.1.1.04 Satz 2).

Fazit

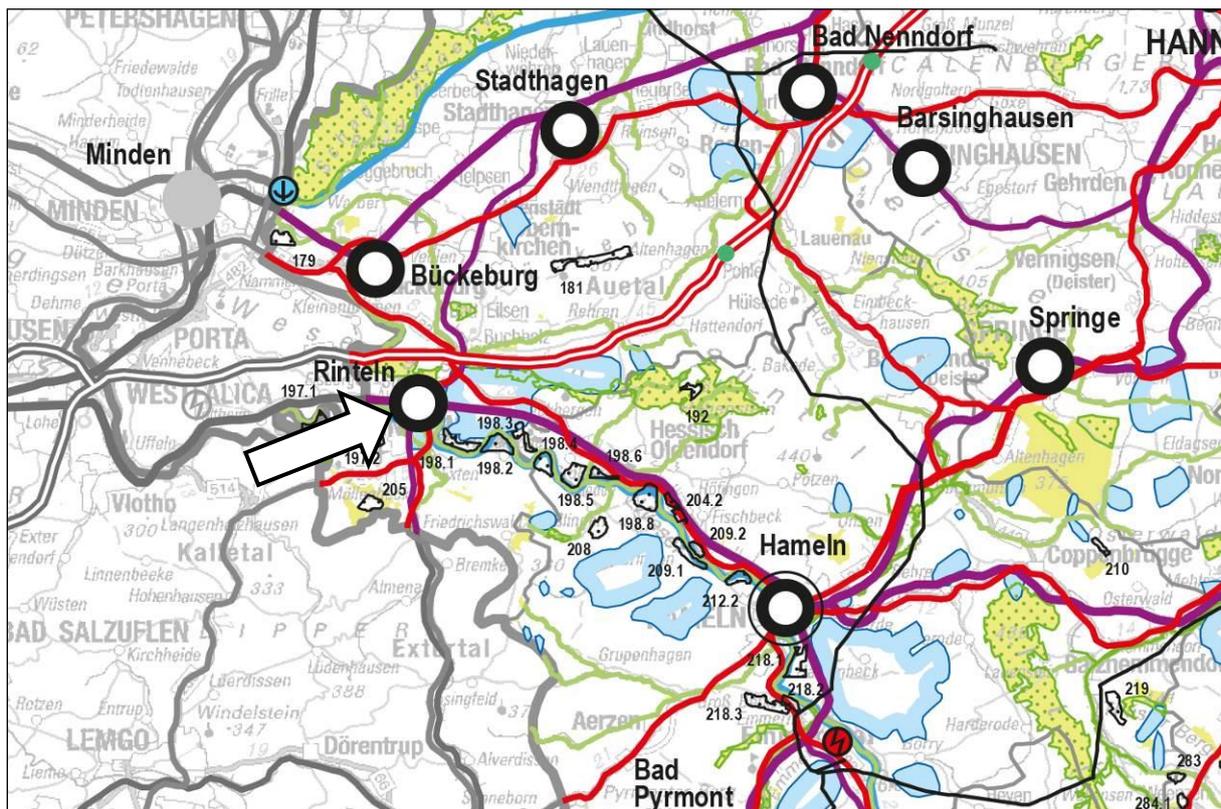
Der Bebauungsplan Nr. 82 „Kahlergasse“ trägt den v.g. Zielen und Grundsätzen der Landesplanung Rechnung. Diese Bauleitplanung erstreckt sich auf bereits bebaute Flächen, die bereits in den Siedlungszusammenhang Rintelns eingebunden sind und für die Deckung des sich auf das Mittelzentrum Rinteln beziehenden Wohn- und medizinischen Versorgungsbedarfs im Sinne einer Folgenutzung zur Verfügung stehen.

Ferner wird durch die Planung die gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Siedlungsstruktur erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt. Durch kurze Wege zum nördlich, östlich, südlich und westlich angrenzenden Versorgungskern der Stadt Rinteln wird die Siedlungsstruktur durch die Ausstattung und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet. Die geplante Wohn- und Grundversorgung der Bevölkerung (gesundheitliche Versorgung) trägt insofern den Anforderungen an eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur Rechnung, indem die sich für eine Siedlungsentwicklung/-umnutzung aufdrängenden Flächen nur in dem zur Deckung des Bedarfs erforderlichen Umfang für eine bauliche Entwicklung herangezogen werden.

Darüber hinaus sollen die bestehenden Einrichtungen der Daseinsvorsorge durch die Entwicklung eines neuen innenstadtnahen Wohnquartiers gesichert und mit Bezug auf die Errichtung von gesundheitlichen Anlagen/Praxen ergänzt werden. In diesem Zusammenhang orientiert sich die geplante Siedlungsentwicklung an dem in Rinteln erkennbaren Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkt und den lokal vorhandenen Standortqualitäten mit der darauf bereits ausgerichteten und tragfähigen Infrastruktur. Hier ist die unmittelbare Nähe zu den Mittelzentren Bückeberg und Stadthagen sowie zu dem Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion Hameln und den dort befindlichen Arbeitsstätten von Bedeutung, da leistungsfähige Verkehrsbeziehungen in Form von Straßen und dem schienengebundenen ÖPNV vorhanden sind.

Auch den Vorgaben des 3.1.1.04 LROP, wonach flächenbeanspruchende Maßnahmen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen sollen und dabei die Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden sollen, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprochen. So bezieht sich der räumliche Geltungsbereich auf Flächen, die bereits einer Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnnutzung unterlagen und sich derzeit als bebauter Kernbereich von Rinteln darstellen. Die Flächen befinden sich somit innerhalb des Siedlungsbereiches von Rinteln, sodass eine Inanspruchnahme von im Außenbereich gelegenen und bislang nicht baulich beanspruchten Freiflächen vermieden werden kann.

Abb.: Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm 2017 (LROP). Die Lage des Plangebietes ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.



1.3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (RROP) wird der Stadt Rinteln entsprechend der Zuordnung im LROP die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Sie liegt verkehrsgünstig an der im RROP als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellten B 238 und B 83. Gemäß dem RROP des Landkreises Schaumburg ist die Kernstadt von Rinteln, südlich der Weser, als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“, mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr festgelegt. Die Bahnstrecke Bünde/Löhne – Hameln/Hannover ist im RROP als Haupteisenbahnstrecke und die nördlich verlaufende Autobahn A 2 Dortmund-Hannover als Autobahn dargestellt.

Nördlich der Stadt Rinteln stellt das RROP das Wesergebirge bzw. den *Kamm des Wesergebirges* als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, als Vorranggebiet für Natur und Landschaft und als Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft dar. Ferner befinden sich nördlich von Rinteln Vorranggebiete für ruhige Erholung in Natur und Landschaft sowie regional bedeutsame Wanderwege mit der Zweckbestimmung Radfahren und Wandern. Weitere

regional bedeutsame Wanderwege mit der Zweckbestimmung Radfahren befinden sich im Osten und Westen von Rinteln. Im Nordosten, Südosten und Südwesten schließen sich weitere Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft sowie weitere Vorranggebiete für Natur und Landschaft im Nordosten, Osten, Südosten, Süden, Südwesten und Westen an die Stadt Rinteln an. Darüber hinaus schließen sich im Osten, Südosten und Westen Vorsorgegebiete für Erholung an.

In Bezug auf die Rohstoffgewinnung stellt das RROP östlich und westlich von Rinteln angrenzend zur Weser Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung Kies und Kiessand sowohl für eine kurzfristige als auch für eine langfristige Inanspruchnahme dar. Die Weser selbst wird im RROP als schiffbarer Fluss mit Angabe der Tragfähigkeit in Tonnen - 1000 dargestellt.

Im Osten von Rinteln, nördlich an die Weser angrenzend, befindet sich ein Hafen sowie südlich der Ortschaft Engern ein Umschlagplatz und im Westen von Rinteln, östlich des Doktorsees ein im RROP dargestellter Sportboothafen. Der Doktorsee wird darüber hinaus im RROP als regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt dargestellt.

Durch die Lage des Plangebiets innerhalb der historischen Kernstadt von Rinteln, südlich der Weser, stellt das RROP diesen Bereich, wie bereits beschrieben, als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“, mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr dar. Die v.g. Vorsorgegebiete werden somit durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

Die Siedlungstätigkeit ist gemäß § 2 Abs. 2 Ziffer 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) grundsätzlich räumlich zu konzentrieren und vorrangig auf die vorhandenen Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf die Zentralen Orte auszurichten. Gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) soll die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden (vgl. LROP Abschnitt 2.1 Ziffer 05).

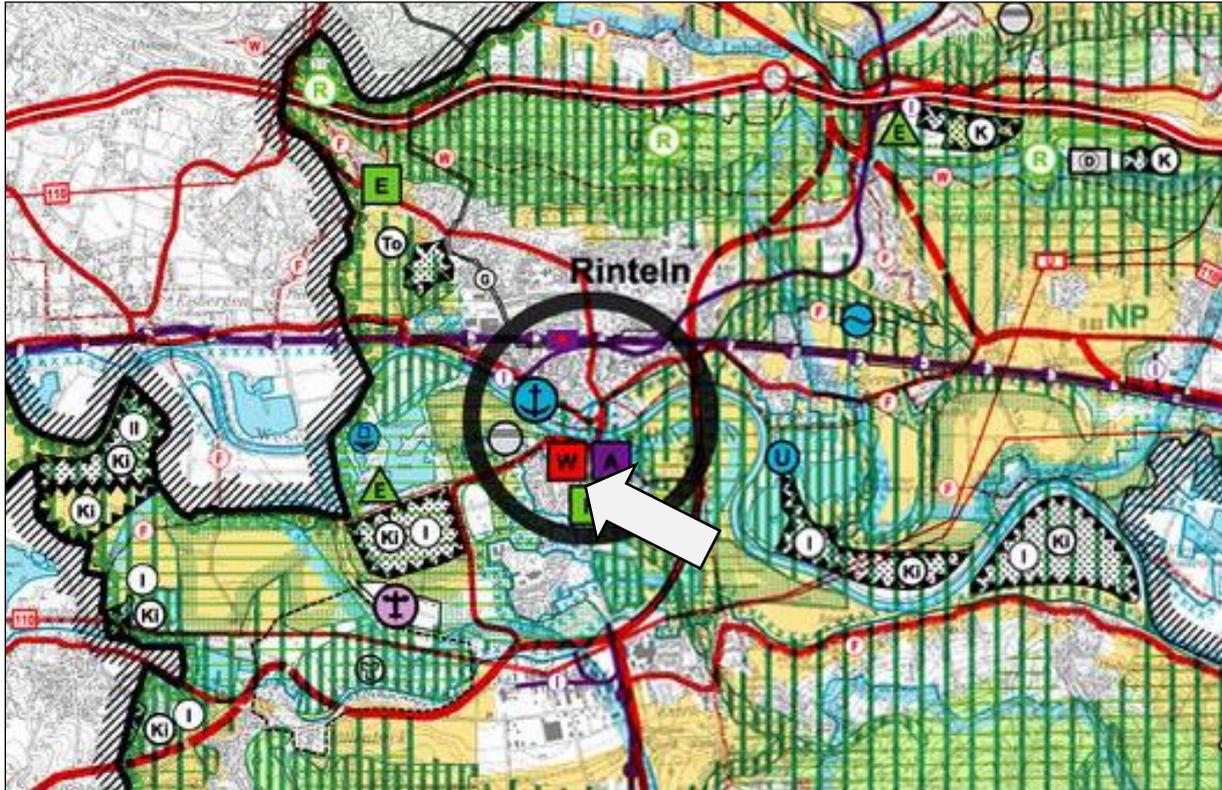
Mit der hier beantragten, der städtebaulichen Innenentwicklung des Mittelzentrums Rinteln dienenden Planung wird den im Abschnitt D 1.5.02 des RROP enthaltenen Zielsetzungen zur Siedlungsentwicklung grundsätzlich entsprochen, wonach einer Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken ist, Freiräume nur 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 insbesondere 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).

Fazit

Mit der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Nutzung (Urbanes Gebiet) und Mobilisierung von im Kernbereich gelegenen und bereits bebauten Grundstücksflächen zum Zwecke der Förderung der Innenentwicklung wird den Zielsetzungen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 des Landkreises Schaumburg (RROP) zu den Freiräumen grundsätzlich Rechnung getragen, wonach 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).

Abb.: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Schaumburg. Die Lage des Plangebietes ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.



1.4 Gesetze und Verordnungen

- *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 – PlanZV)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. 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 24. Oktober 2019 (Nds. GVBl. S. 309).
- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88).

1.5 Vorliegende Fachgutachten

- Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: „*Verkehrsuntersuchung für ein geplantes Wohn- und Geschäftshaus im Bereich Klosterstraße/Bäckerstraße in der Stadt Rinteln*“, Hannover, 29.07.2019

- GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH: „*Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines Dialysezentrums an der Kahlergasse in Rinteln*“, Hannover, 18.11.2019
- LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst: „*Ergebnis der beantragten Luftbildauswertung nach § 3 NUIG - Projekt / Lageort: Rinteln, Klosterstraße 32, 33*“, Hannover, 01.07.2019
- Echolot GbR: „*Fledermauskundlicher Fachbeitrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans in Rinteln, Klosterstraße und Bäckerstraße, inklusive der Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) -Fledermäuse- zum Abriss eines Gebäudeensembles Klosterstr. 31-33 in Rinteln*“, Münster/Minden, 05.10.2019
- Dipl.-Ing., Dipl.-Biol. Landschaftsarchitektin Karin Bohrer: „*Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Wohn- und Geschäftsgebäude Klosterstraße 31-33 mit Hinweisen auf Bäckerstraße 10-12 in Rinteln*“, Petershagen, 19.09.2019

2 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 nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

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

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 82 „Kahlergasse“ erstreckt sich auf eine Fläche von insgesamt 4.891 m² und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Ausgehend von der östlichen Grenze des Flst. 83/2 das Flst. 121/11 (*Klosterstraße*) in Verlängerung der südlichen Grenze des Flst. 92/2 querend, weiter durch die südliche und östliche Grenze des Flst. 92/2, die südlichen Grenzen der Flst. 631/93 und 696/100, in Verlängerung der südlichen Grenze des Flst. 696/100 durch eine gedachte Linie das Flst. 120/4 (*Bäckerstraße*) querend bis auf die westliche Grenze des Flst. 165/2,
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flst. 165/2, 161/2, 159/2, 157 und auf einer Länge von rd. 7,4 m durch die westliche Grenze des Flst. 377/155,
- im Süden: ausgehend von der westlichen Grenze des Flst. 377/155 in Verlängerung der nördlichen Grenze des Flst. 72/5 das Flst. 120/4 (*Bäckerstraße*) querend und weiter durch die nördlichen Grenzen der Flst. 72/5, 68/7 sowie 22/3 (*Klosterstraße*),
- im Westen: durch die nordöstliche Grenze des Flst. 22/3 (*Klosterstraße*) sowie in Verlängerung dieser Grenze auf einer Länge von rd. 5 m nach Norden verlaufend, von dem sich ergebenden Endpunkt aus nach

Westen abknickend auf die nördliche Grenze des Flst. 72/8 zulaufend und weiter entlang der östlichen Grenzen der Flst. 83/2 und 121/6.

Die Flurstücke liegen innerhalb der Gemarkung Rinteln, Flur 10 und 11.

Die konkrete Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 verbindlich dargestellt.

3.2 Zustand des Plangebietes

3.2.1 Das städtebauliche Umfeld

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 liegt im historischen Stadtkern von Rinteln und erstreckt sich auf eine Fläche östlich der *Klosterstraße*, westlich der *Bäckerstraße* sowie nördlich der *Kahlergasse*.

Die unmittelbare Nachbarschaft des hier in Rede stehenden B-Planes Nr. 82 wird derzeit im Norden, Osten, Süden und Südwesten durch den Kernbereich der Rintelner Innenstadt sowie durch die nach Norden verlaufende und in diesem Bereich beginnende und sich nach Norden hin fortsetzende Fußgängerzone (*Klosterstraße/Weserstraße*) bestimmt. Darüber hinaus befinden sich im Norden innerhalb des historischen Stadtkerns der Marktplatz sowie der Kirchplatz der St. Nicolai Kirche. Der historische Kernbereich kann sowohl über die *Klosterstraße* als auch über die *Bäckerstraße* unmittelbar bzw. innerhalb weniger Gehminuten erreicht werden.

Westlich des Plangebiets befinden sich Wohn- und Geschäftsnutzungen in zwei- bis max. dreigeschossigen Gebäuden sowie beidseits der Fußgängerzone *Klosterstraße* im nördlichen Verlauf der historische Kernbereich Rinteln mit den für den Versorgungskern typischen Einzelhandels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben (Rathaus, Banken, Dienstleister sowie Einzelhandels- und Handwerksbetriebe). Ferner befinden sich im Westen des Plangebiets in südlicher Fortsetzung die Hildburgschule (IGS) sowie die Kirche St. Jacobi, die integrative Krippe Wichtelburg, die Bücherei und Musikschule und das Heimatmuseum, wobei die IGS in den Nahbereich des am westlichen Siedlungsrand der Kernstadt gelegenen Gymnasiums Ernestinum verlegt werden soll. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes Nr. 82 steht eine Nachfolgenutzung noch nicht fest, sodass auf die Beschreibung der städtebaulichen Wirkungen auf die Umgebung verzichtet werden muss. Zur *Klosterstraße* gewandt stellen sich in den ersten und überwiegend ab den 2. Obergeschossen auch Wohnnutzungen dar, die jedoch im Rahmen des für diesen Bereich bisher festgesetzten Kerngebietes als untergeordnet angesehen werden können.

Südlich und östlich des Plangebietes setzen sich die gemischt strukturierten Nutzungen aus Wohn- und Geschäftsgebäuden entlang der *Bäckerstraße* fort, wobei die Zentralität der jeweiligen Einrichtung in Bezug auf die Versorgung der Bevölkerung gegenüber den in der *Klosterstraße* gelegenen Einrichtungen und Nutzungen abnimmt. Von städtebaulicher Bedeutung stellt sich der südlich an das Plangebiet angrenzend gelegene Parkplatz mit Parkpalette dar, weil dieser Fläche und diesen Nutzungen an der Ordnung des auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Rinteln in Bezug auf den von Süden in den Kernbereich einfließenden (ruhenden) Verkehr eine wesentliche Bedeutung zukommt.

Die südlich gelegenen Nutzungen (südlich der *Kahlergasse*) wurden auf der Grundlage des Bebauungsplanes SAN 7 „Südliche Klosterstraße“ errichtet, dessen Geltungsbereich die Flächen zwischen *Kahlergasse*, *Krankenhäuser Straße*, *Klosterstraße* und *Bäckerstraße* umfasst und für den Bereich Kerngebiete (zur *Klosterstraße* orientiert) und Mischgebiete (zur *Bäckerstraße* orientiert sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ festsetzt.

Im Zuge der *Bäckerstraße* stellt sich der Anteil des innerstädtischen Wohnens gegenüber der beidseits der *Klosterstraße* gelegenen Nutzungen deutlich größer dar. Die Wohnnutzungen leisten einen wichtigen Beitrag zur Vitalität der Kernstadt, da die vorhandenen Versorgungseinrichtungen auf kurzem Weg erreicht werden können. Aufgrund der bestehenden Altersstruktur der Gebäude ist jedoch unter Würdigung der bestehenden Bausubstanzen eine den heutigen und individuellen Wohnanforderungen von jungen Familien bis zu älteren Personen entsprechende Nutzung kaum darstellbar, da häufig die energetischen Voraussetzungen sowie die Höhenentwicklung und Grundstücksformate eine entsprechende Berücksichtigung nicht zulassen.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Nutzungen oder Einrichtungen, die auf die bisher im Plangebiet bestehende oder zukünftig geplanten Nutzungen erheblich beeinträchtigend einwirken würden.

3.2.2 Das Plangebiet

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich derzeit Mischnutzungen aus Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie die zugehörigen, im Bereich der rückwärtigen versiegelten Hofflächen gelegenen Garagen und Stellplatzflächen. Die Grundstücksflächen sind bereits fast vollständig durch Gebäude und Stellplätze sowie Nebenanlagen und deren Zufahrten und Zugänge versiegelt. Im Süden des Plangebietes verläuft die *Kahlergasse*, welche eine Verbindung der beiden, das Plangebiet flankierenden Straßen (*Klosterstraße*, *Bäckerstraße*) darstellt und der Erschließung der rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen mit den darauf befindlichen o.g. Einstellmöglichkeiten dient. Diese ist darüber hinaus als fußläufige und kurzwegige (fußläufige) Verbindung der *Bäckerstraße* mit dem sich der *Klosterstraße* nördlich anschließenden Innenstadtbereich von Bedeutung.

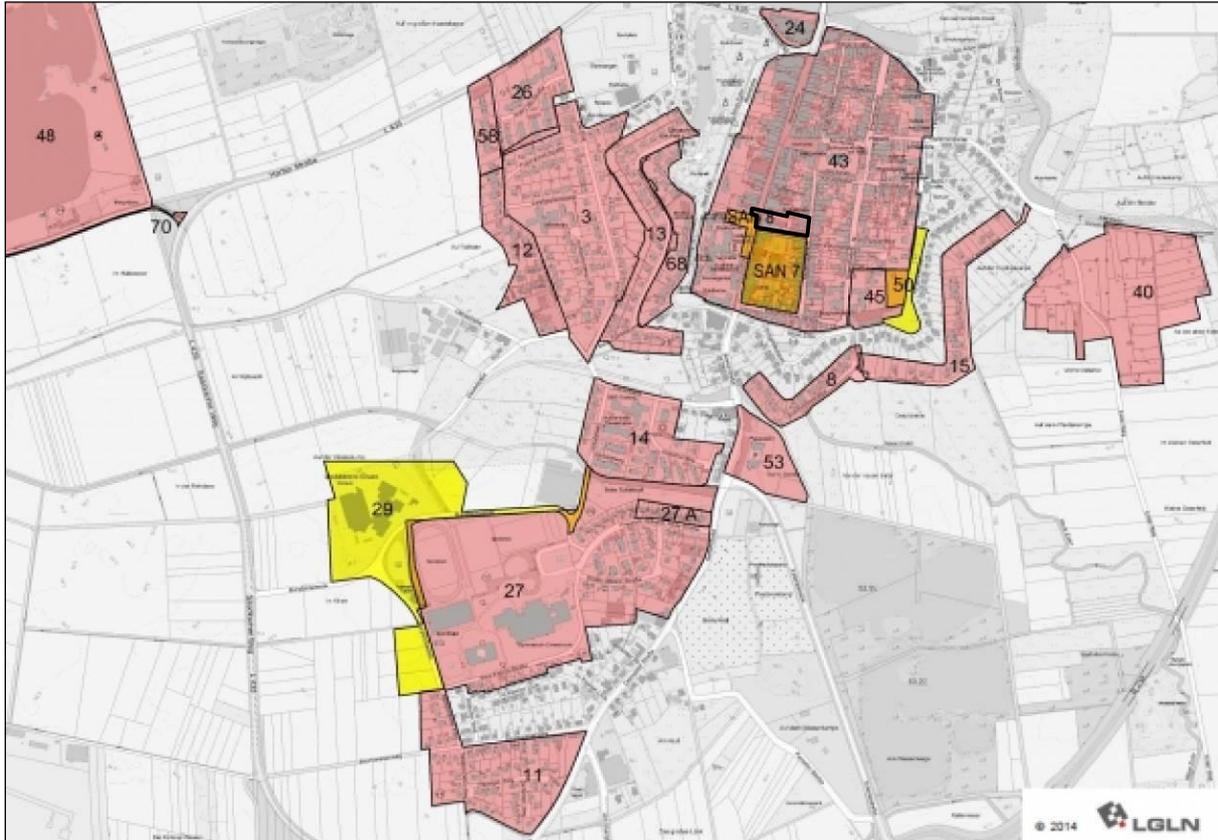
Die im Plangebiet befindlichen Grundstücksflächen sind in eine überwiegend gemischt genutzte Siedlungsstruktur eingebunden, die nach Norden in den Rintelner Innenstadtbereich entlang der *Weserstraße* übergeht. An der Ostseite der *Klosterstraße* befinden sich zweigeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude, die jedoch im Zuge der Realisierung des hier geplanten Vorhabens, zurückgebaut werden.

Die Grundstücksflächen werden über die *Klosterstraße* im Westen und über die *Bäckerstraße* mit Übergang über die *Kahlergasse* im Osten erschlossen. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen befinden sich entlang dieser Straßen, sodass die Erschließung des Planbereiches als gesichert angesehen werden kann.

Zur *Bäckerstraße* sind die Gebäude (Hausnummer 10 bis 12) als Baudenkmal gekennzeichnet und entsprechend nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Art und Umfang von baulichen Maßnahmen richten sich nach den Anforderungen der Unteren Denkmalschutzbehörde. Darüber hinaus kann im Einzelfall auch ein gewisser Bereichsschutz auf angrenzende Grundstückflächen übergehen. Diese Anforderungen werden jedoch erst auf der Ebene der konkreten Vorhabenplanung (Bauantragsverfahren) zwischen dem Antragsteller und der Denkmalbehörde abgestimmt.

Nachfolgend werden die Nutzungsstrukturen im Plangebiet und in der Umgebung des Plangebietes abgebildet, um den planungsrechtlichen Gesamtzusammenhang aufzuzeigen.

Abb.: Gesamtübersicht der Bebauungspläne Stadt Rinteln, o.M., Quelle: Auszug aus „Rechtswirksame Bebauungspläne - Rinteln Süd“ Gesamtübersicht, Stadt Rinteln, Plangebiet B-Plan Nr. 82 schwarz umrandet



In dem folgenden Abschnitt werden nur die Bebauungspläne Nr. 43 „Stadtmitte“, SAN 7 „Südliche Klosterstraße“ und SAN 8 „Kollegienplatz“ beschrieben, da diese im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Kahlergasse“ beachtlich sind.

- **Bebauungsplan Nr. 43 „Stadtmitte“ (Teilaufhebung)**

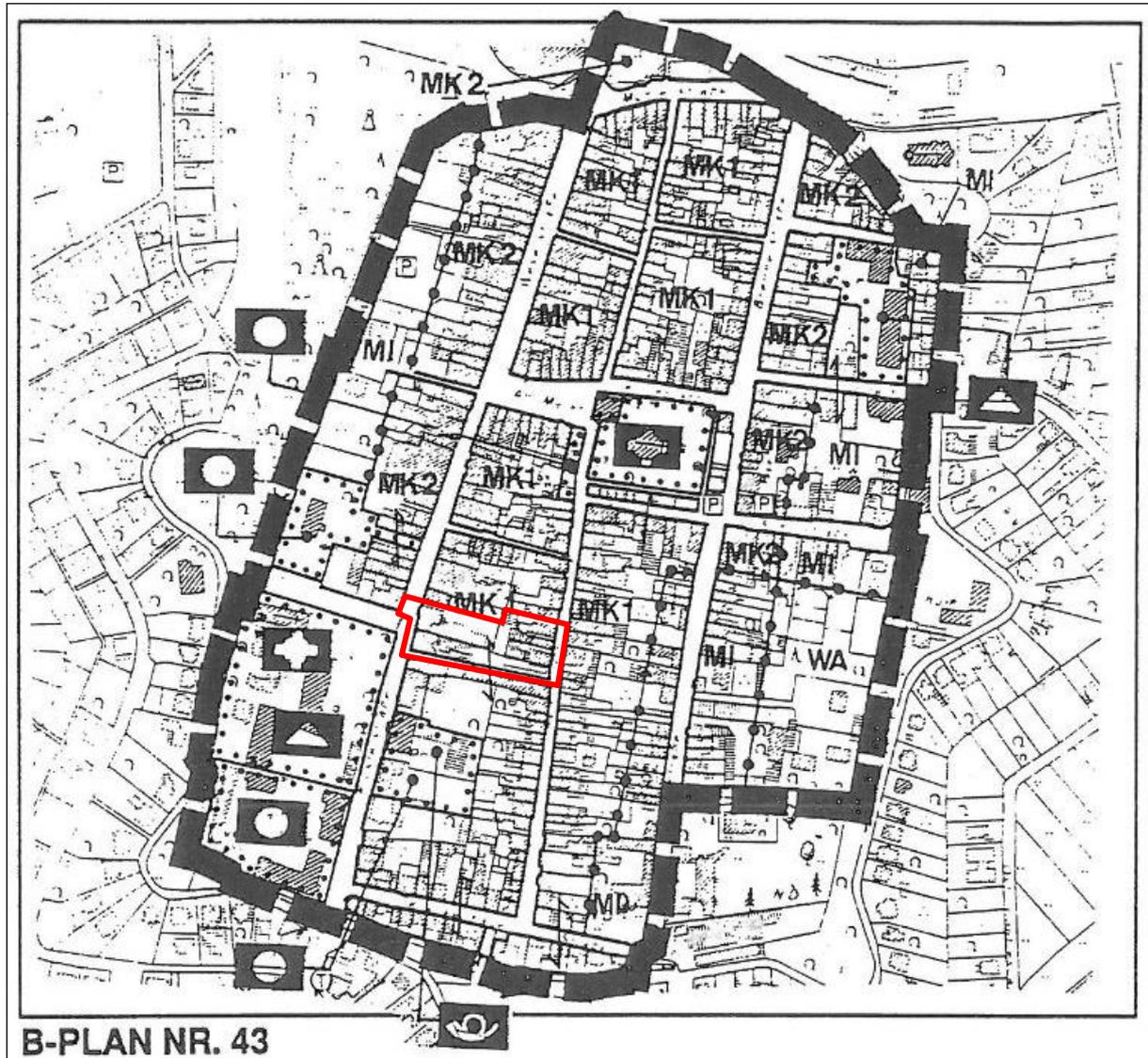
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 43 „Stadtmitte“ vor, der sich als einfacher Bebauungsplan darstellt, wonach Vorhaben zulässig sind, die sich – sofern nichts anderes festgesetzt ist - nach der Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen (§ 34 BauGB). Dieser setzt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 ein Kerngebiet (MK1) gem. § 7 BauNVO fest.

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 43 erstreckt sich ferner über den gesamten Kernbereich von Rinteln und setzt überwiegend Kerngebiete gem. § 7 BauNVO sowie im Osten und Südosten Mischgebiete gem. § 6 BauNVO und ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest. Ferner werden im Westen ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und im Südwesten Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Verwaltung, Kirche, Schule und Post“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Innerhalb sowie in unmittelbarer Nähe des Plangebiets sind Kerngebiete (MK1) gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des MK1 sind Spielhallen und ähnlichen Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Verkaufsräume oder Verkaufsflächen, Vorführ- oder Geschäftsräume, deren überwiegender Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.

Für die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 gelegenen Flächen erfolgt die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Stadtmitte".

Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 43 „Stadtmitte“, (unmaßstäblich). (Der von der Teilaufhebung betroffene Bereich ist mit einer roten Linie gekennzeichnet)



- **SAN 7 „Südliche Klosterstraße“**

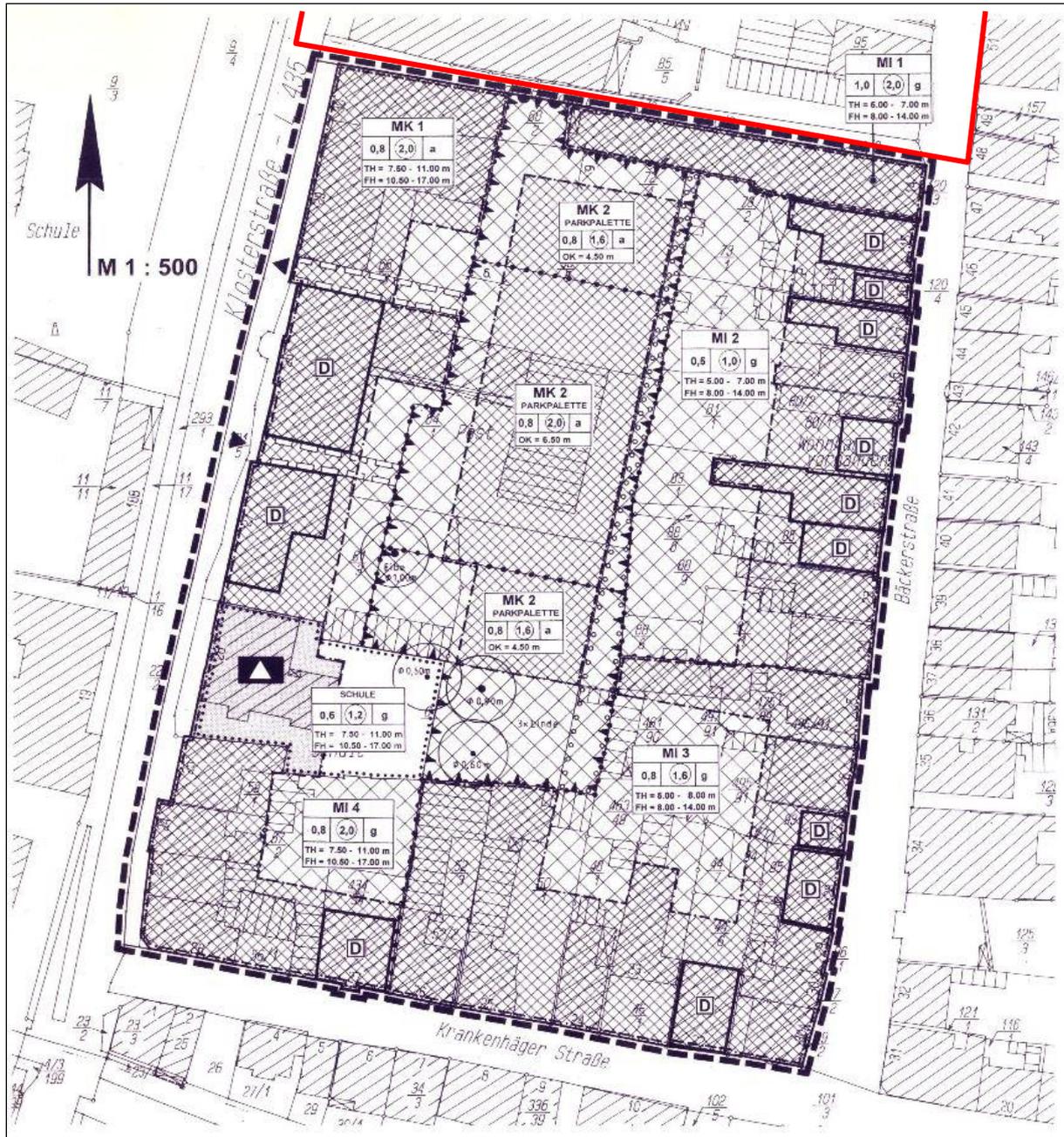
In dem Bebauungsplan SAN 7 „Südliche Klosterstraße“, der sich unmittelbar südlich an den hier vorliegenden Geltungsbereich anschließt, werden im Nordwesten Kerngebiete gem. § 7 BauNVO und im Osten, Süden und Südwesten Mischgebiete gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Unmittelbar südlich grenzen das Kerngebiet (MK 1), das Kerngebiet (MK 2 „Parkpalette“) und das Mischgebiet (MI 1) an das Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 82 „Kahlergasse“.

Das südlich angrenzende Kerngebiet (MK 1) wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0, einer abweichenden Bauweise sowie einer festgesetzten Traufhöhe von 7,50 bis 11 m (Mindest- und Höchstmaß) und einer Firsthöhe von 10,50 und 17 m (Mindest- und Höchstmaß) festgesetzt.

Ferner wird das südlich angrenzende Kerngebiet (MK 2 „Parkpalette“) mit einer GRZ von 0,8, einer GFZ von 1,6, einer abweichenden Bauweise und einer Oberkante als Höchstmaß von 4,50 m festgesetzt.

Das südlich angrenzende Mischgebiet (MI 1) wird mit einer GRZ von 1,0, einer GFZ von 2,0, einer geschlossenen Bauweise sowie einer festgesetzten Traufhöhe von 5 bis 7 m (Mindest- und Höchstmaß) und einer Firsthöhe von 8 und 14 m (Mindest- und Höchstmaß) festgesetzt.

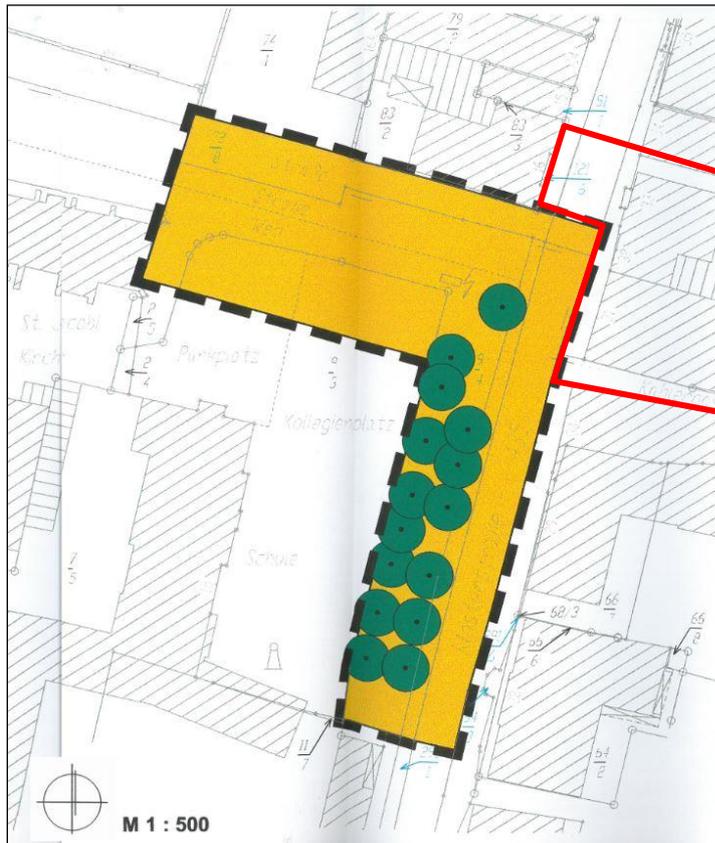
Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan SAN 7 „Südliche Klosterstraße“, (unmaßstäblich). Die Lage des Plangebietes ist rot umrandet.



- **SAN 8 „Kollegienplatz“**

In dem Bebauungsplan SAN 8 „Kollegienplatz“, der sich unmittelbar westlich an den hier in Rede stehenden Geltungsbereich des B-Planes Nr. 82 anschließt, werden Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sowie der Erhalt von Einzelbäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan SAN 8 „Kollegienplatz“, (unmaßstäblich). Die Lage des Plangebiets (B-Plan Nr. 82) ist rot umrandet.



3.3 Ziele und Zwecke der Planung

➤ Städtebauliche Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 82 „Kahlergasse“ dient der Deckung des auf den Kernbereich Rinteln bezogenen Wohnbedarfs sowie der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ansiedlung einer der medizinischen Versorgung der Bevölkerung dienenden Einrichtung (Praxis). Mit diesem Bebauungsplan soll zur Deckung des auf den Kernbereich der Stadt Rinteln gerichteten lokalen Wohnbedarfs, zur Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze und zur Sicherung und Entwicklung der im Kernbereich Rinteln vorhandenen gesundheitlichen Versorgungseinrichtungen beigetragen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 ist für das bisher für diesen Bereich festgesetzte Kerngebiet aufgrund des für Kerngebiete zu hohen Wohnanteils sowie der erforderlichen Ordnung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen als auch der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Maße der baulichen Nutzung erforderlich.

In diesem Zusammenhang sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Berücksichtigung der heutigen individuellen Wohnanforderungen aller Bevölkerungsgruppen, insbesondere der älter werdenden und auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt reflektierenden Bevölkerung, sowie die Anforderungen an die gesundheitliche Grundversorgung auf dafür geeigneten und ausreichend dimensionierten Flächen geschaffen werden. Diese Anforderungen können jedoch nur erfüllt werden, wenn die bestehende Bausubstanz entnommen und durch ein den Anforderungen des kosten-, flächen- und energiesparenden Bauens als auch den Anforderungen des Lebens im Alter sowie den Anforderungen zeitgemäß ausgestatteter Praxen entsprechendes neues Gebäude entsprochen werden kann.

Um diese städtebaulichen Anforderungen berücksichtigen zu können, sind zunächst die sich im Kernbereich darstellenden Möglichkeiten der Innenentwicklung in den Blick genommen worden. Innerhalb der Kernstadt stellen sich jedoch keine vergleichbar geeigneten und ausreichend dimensionierten sowie verfügbaren Flächen dar. Die im Plangebiet vorhandenen Bebauungsstrukturen sind bereits in die Jahre gekommen und energetisch mindestens zweifelhaft.

Die im Plangebiet bestehende Bebauung einerseits als auch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (B-Plan Nr. 43) andererseits stellen daher für die heutigen Anforderungen der älter werdenden Bevölkerung sowie der Berücksichtigung der Standortanforderungen von Arztpraxen und anderen Dienstleistungsbetrieben keine befriedigenden Rahmenbedingungen dar, um auf die individuellen Standortanforderungen heutiger und zukünftiger Nutzer planungsrechtlich angemessen eingehen und Lösungsmöglichkeiten anbieten zu können.

Seitens der Stadt Rinteln wird für den historischen Stadtkern eine Quartiersentwicklung angestrebt, in der neben der Deckung des allgemeinen und besonderen Wohnbedarfs grundsätzlich auch die für den Stadtkern typischen Einzelhandels-, Handwerks-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie die Gastronomie erhalten, gefördert und entwickelt werden sollen. Hierbei sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass sich diese Nutzungen auch in Ergänzung der aktuell geplanten Nutzungen in einem hinsichtlich der Fläche und des Umfanges möglichst flexiblen Nutzungsmix entwickeln und ansiedeln, um hierdurch in Verbindung mit der Nutzung Wohnen zu einem für die Altstadt Rinteln besonderen Quartier als Lebensmittelpunkt beitragen zu können.

Zur Sicherung und Entwicklung zulässiger und unzulässiger Nutzungen sowie zur Deckung des auf die Kernstadt Rinteln bezogenen lokalen Wohnbedarfs und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen, Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben, Praxen und Handwerksbetrieben soll im B-Plan Nr. 82 ein Urbanes Gebiet (MU-Gebiet) in Ergänzung der umliegend bereits bestehenden MK- und MI-Gebiete festgesetzt werden. Aus dem im Plangebiet konkret vorgesehenen Bauvorhabens ist die Ansiedlung einer Dialysepraxis vorgesehen, die hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung dem v.g. Nutzungsspektrum zugeordnet werden kann und im Übrigen auch innerhalb eines Kerngebietes zulässig wäre.

Um diese Nutzung, aber auch die sonstigen gemischt ausgerichteten und v.g. Nutzungen im Versorgungskern als Bestandteil der Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln ist die Festsetzung eines Urbanen Gebietes sinnvoll. Hierdurch kann eine der konkreten städtebaulichen Situation und geplanten Entwicklung durch Festsetzung einer für das Wohnen vorgesehenen Quote der Förderung der auf die Kernstadt bezogenen Wohnnutzung besser Rechnung getragen werden.

Die geplante bauliche Entwicklung entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Rinteln, die aus der Darstellung des FNPs der Stadt Rinteln abgeleitet werden kann. Im Flächennutzungsplan sind für die Flächen des B-Planes Nr. 82 gemischte Bauflächen dargestellt. Im weiteren nördlichen, westlichen und südlichen Verlauf schließen sich festgesetzte Kern- und Mischgebiete an, welche die Zugehörigkeit dieses Planbereiches zum Siedlungszusammenhang eindeutig erkennen lassen.

Zu diesem Zweck erfolgt daher für den Bereich östlich der *Klosterstraße*, westlich der *Bäckerstraße* sowie nördlich der *Kahlergasse* neben der Rücknahme des hier bisher festgesetzten Kerngebietes gem. § 7 BauNVO (Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 43 „Stadtmitte“) die Festsetzung eines Urbanen Gebiets gem. § 6 a BauNVO. Die Festsetzung eines Kerngebietes ist aufgrund des geplanten Wohnflächenanteils nicht möglich, sodass das Urbane Gebiet eine mit Blick auf das städtebauliche Umfeld (angrenzender Kerngebiete) hinsichtlich der Nutzungen verträgliche Gebietsart darstellt. In diesem Gebietstyp wird

entgegen dem Mischgebiet kein gleichgewichtiges Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungen (etwa Wohnen und Gewerbe) erforderlich. Darüber hinaus sind gegenüber Mischgebieten die Anforderungen an den Immissionsschutz in Bezug auf den Tagwert erhöht.

Mit der Festsetzung Urbaner Gebiete und den darin zulässigen Nutzungen kann die Möglichkeit geschaffen werden, eine nutzungsgemischte „Stadt der kurzen Wege“ zu verwirklichen. Innerhalb Urbaner Gebiete kann eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport ermöglicht werden, ohne hierdurch Nutzungskonflikte auszulösen.

Kennzeichnend für Urbane Gebiete ist dabei die Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe, sozialen und kulturellen Einrichtungen, wie sie gerade für historische Altstadtbereiche oftmals bereits im Bestand vorhanden sind. Eine Gleichgewichtigkeit in Bezug auf die jeweiligen Anteile der Nutzungen im Gesamtgebiet ist hierbei jedoch nicht erforderlich, was vor allem hinsichtlich der Nachnutzung im Kernstadtgebiet leerstehender Bausubstanz vielseitigere Möglichkeiten der Nachnutzung ermöglicht. Hier bietet die Festsetzung Urbaner Gebiete gegenüber der Ausweisung von Mischgebieten mehr Spielraum, da auch weitere Nutzungsmöglichkeiten als im Mischgebiet bestehen, da auch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen zulässig sind.

Für die Stadt Rinteln stellt die Festsetzung eines Urbanen Gebietes für den Kernstadtbereich dabei eine planungsrechtliche Möglichkeit dar, das auf die Kernstadt bezogene Wohnen zu fördern, um so einen weiteren Beitrag zur Vitalisierung der historischen Altstadt mit dem damit verbundenen Versorgungskern zu leisten.

Durch die unmittelbare Nähe zum zentralen Versorgungsbereich der Stadt Rinteln und in Anlehnung an einen möglichst flexiblen Nutzungsmix bietet die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung für diesen Bereich geplante Nutzungsmischung aus Arztpraxis, Dialysebereich sowie unterschiedliche Wohnformen für alle Bevölkerungsgruppen eine außerordentliche städtebauliche Entwicklungschance. Dabei sind die Wohnbedürfnisse älterer Bewohner, durch ihre eingeschränkte Mobilität, vor allem die unmittelbare Nähe zum zentralen Versorgungsbereich der Stadt Rinteln, wie z.B. diverse Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, insbesondere der medizinischen Einrichtungen, von großer Bedeutung.

Durch die bereits dicht bebaute nähere Umgebung des Plangebiets ist die Entwicklung und Nachverdichtung der Grundstücke für diesen Siedlungsbereich nicht fremd, sodass die bauliche Inanspruchnahme von großen Grundstücken nicht grundsätzlich unproportioniert wirkt oder grundsätzliche, bisher unbekannte oder nie zu erwartende städtebauliche Spannungen bewirken würde.

Durch die Mobilisierung von bereits siedlungsstrukturell geprägten Flächen kann die Deckung des Baulandbedarfes auf die Flächen des zentralen Siedlungszusammenhangs bezogen und auf die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen im Außenbereich zum Zwecke der Deckung des Baulandbedarfes verzichtet werden. Der Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, kann daher entsprochen werden (gem. § 1 a Abs. 2 BauGB).

➤ *Förderung der Innenentwicklung und Bodenschutzklausel*

Bei einer gänzlichen Neuordnung im Sinne der Aufgabe der bestehenden Nutzungen, der sich bietenden Entwicklungschance in Form der Folgenutzung und der damit verbundenen Deckung des sich auf den Kernbereich Rinteln beziehenden Wohn- und medizinischen Versorgungsbedarfes sind die heutigen Anforderungen an die städtebauliche Entwicklung einer Stadt zu beachten. In diesem Zusammenhang verfolgt die Stadt Rinteln im Rahmen ihrer Siedlungsentwicklungen den Grundsatz der Förderung der Innenentwicklung und damit den Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dieser Planungsansatz geht aus der Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 2 BauGB) hervor, wonach, zunächst zur

Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden sollen. Insbesondere sollen daher zunächst Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten in die Überlegungen zur Deckung des Wohn- und medizinischen Versorgungsbedarfs eingestellt werden. Dies trifft für den hier in Rede stehenden Bereich zu, da die bestehenden Gebäude einschl. der bestehenden Nutzungen zurückgebaut und aufgegeben werden.

Auf die bauliche Inanspruchnahme von im Außenbereich gelegenen und bisher unbebauten Grundstücksflächen kann somit verzichtet werden. Diese Bauleitplanung soll neben der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen im weiteren Sinne auch zur Stabilisierung und Entwicklung der Einwohnerstrukturen beitragen, indem die Bauflächenpotenziale innerhalb bestehender Baugebiete entsprechend dem lokalen Bedarf weitestgehend „mobilisiert“ und hierdurch die im Umfeld befindlichen Nutzungen und Einrichtungen der Grundversorgung der Bevölkerung gestärkt werden.

Als maßstabgebende Rahmenbedingungen zur Ausformung der Maße der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und Anzahl der Vollgeschosse werden die bereits vorhandenen und den historischen Stadtkern prägenden Gebäudestrukturen als auch die in Aufstellung befindliche örtliche Bauvorschrift über Gestaltung – Gestaltungssatzung - berücksichtigt.

Ferner gewährleistet die mit diesem städtebaulichen Konzept verbundene Verkehrsentwicklung, dass auf der *Klosterstraße* und *Bäckerstraße* die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des dort fließenden Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Dies wird darauf zurückgeführt, dass die plangebietsinterne Erschließung der Arztpraxis sowie der Wohnungen keine erheblich über die bisherige Verkehrsfrequenz hinausgehenden Verkehrsmengen erwarten lassen, da durch Aufgabe der bisher im Gebiet bestehenden Nutzungen der damit verbundene Verkehr entfällt. Die Neuverkehre 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.

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.

3.4 Hinweise auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung bekannte Vorhabenplanungen

Dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 82 liegt eine konkrete Vorhabenplanung und ein damit verbundenes Nutzungskonzept zugrunde, das die v.g. Wohnnutzungen als auch die Arztpraxis zum Inhalt hat. In diese konkrete Vorhabenplanung sind jedoch die zur *Bäckerstraße* orientierten Gebäude nicht einbezogen, da die dafür von den entsprechenden Grundstückseigentümern vorgesehenen Nutzungen nicht bekannt sind und die Festsetzung eines Urbanen Gebietes zur Sicherstellung geeigneter Nutzungskonzepte ausreichend ist.

Auf dieser Grundlage werden für die Realisierung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes folgende Nutzungen vorgesehen:

- *Erdgeschoss*

Im Erdgeschoss befindet sich für die gesundheitliche Grundversorgung zur *Klosterstraße* ein Praxisbereich (Nephrologie), ein östlich angrenzender Dialysebereich mit 32 behindertengerechten Dialyseeinheiten sowie zwei IPD Plätze, ein Gemeinschaftsbereich und ein Technikraum.

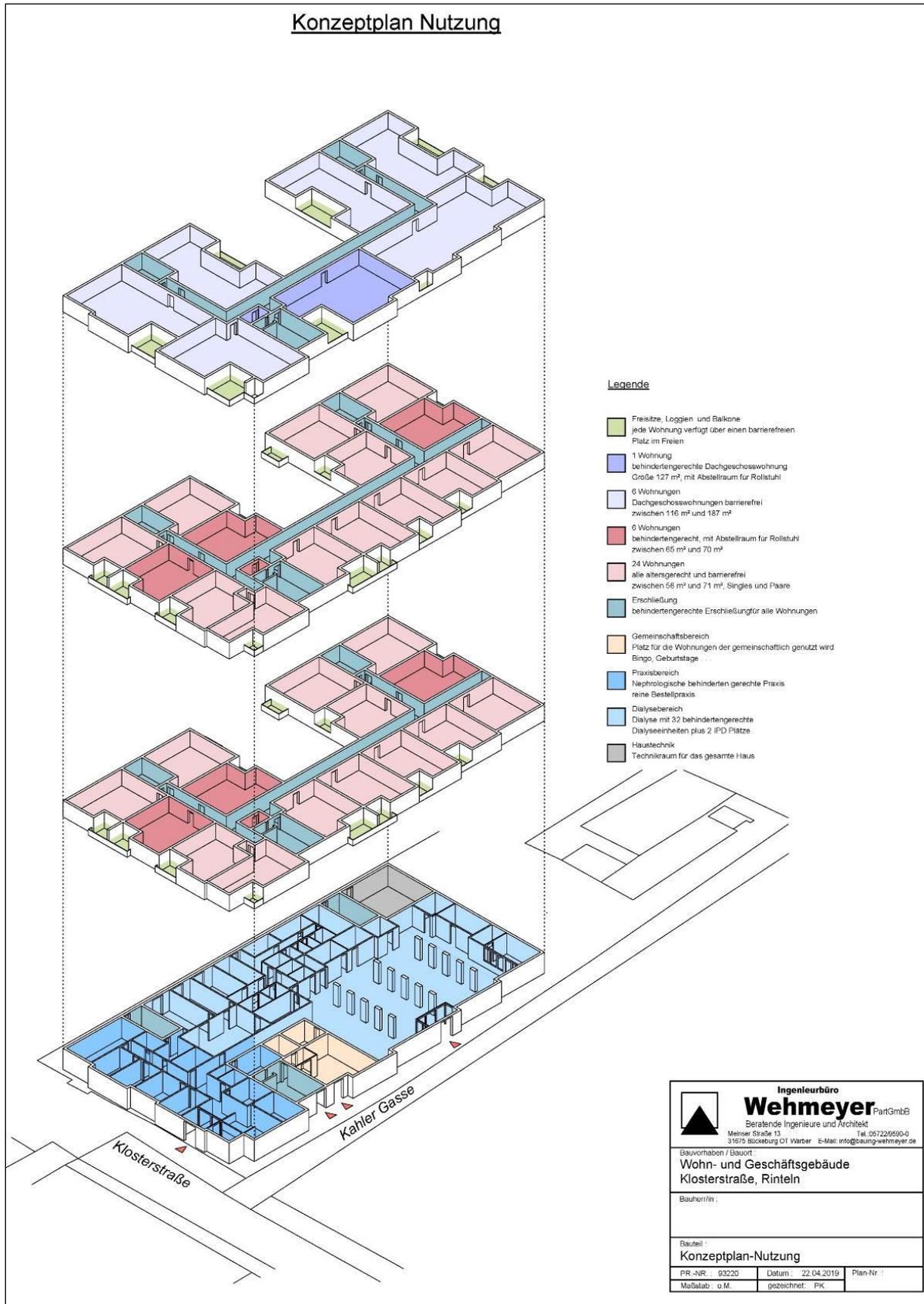
- *1. und 2. Obergeschoss*

Im ersten und zweiten Obergeschoss des Wohn- und Geschäftsgebäudes sind insgesamt 24 altersgerechte und barrierefreie Wohnungen zwischen 56 m² und 71 m², sechs behindertengerechte Wohnungen zwischen 65 m² und 70 m² jeweils einschl. eines Abstellraums für einen Rollstuhl vorgesehen. Ferner verfügt jede Wohnung über einen barrierefreien Freisitz, Loggia oder Balkon.

- *3. Obergeschoss*

Im dritten Obergeschoss sind ferner sechs barrierefreie Dachgeschosswohnungen zwischen 116 m² und 187 m² mit jeweils einem barrierefreien Freisitz, Loggia oder Balkon und eine behindertengerechte Dachgeschosswohnung mit einem Abstellraum für einen Rollstuhl mit einer Fläche von 127 m² vorgesehen. Diese Dachgeschosswohnung verfügt ebenfalls über einen barrierefreien Freisitz, Loggia oder Balkon.

Abb.: Auszug aus dem Konzeptplan der konkreten Vorhabenplanung (unmaßstäblich). Quelle:
 Ingenieurbüro Wehmeyer PartGmbH, Beratende Ingenieure und Architekt, Bückeburg, 22.04.2019



Die Inhalte der konkreten Vorhabenplanung sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 82 und können sich im weiteren Verfahren noch ändern. Sie dienen lediglich der Darlegung des allgemeinen städtebaulichen Zusammenhanges in Bezug auf die konkrete Bedarfslage.

- **Planungserfordernis**

Diese Bauleitplanung wird aufgestellt, weil die Stadt Rinteln zur Deckung des Wohn- und medizinischen Versorgungsbedarfs sowie zur Sicherung und Entwicklung der im Kernbereich Rintelns vorhandenen Versorgungseinrichtungen unter Berücksichtigung des individuellen Wohnens, insbesondere der älter werdenden Bevölkerung und der Anforderungen an die gesundheitliche Grundversorgung, beitragen will. Hierdurch sollen die Auswirkungen des demographischen Wandels durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung bedarfsgerechter Wohnformen und medizinischen Versorgungseinrichtungen (Arztpraxen, Dialyse) berücksichtigt und ein Beitrag zur Stärkung des Kernbereichs der Stadt Rinteln geleistet werden.

Das Aufstellungsverfahren erfolgt entsprechend der verfahrensrechtlichen Anforderungen des Baugesetzbuches. Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 ist erforderlich, da der zukünftige Baulandbedarf, der durch die Anfrage auf die Realisierung des Vorhabens ableitbar ist, nicht in dem erforderlichen Umfang auf anderen innenstadtnahen Flächen gedeckt werden kann.

Die Stadt Rinteln macht von dem sich aus den konkreten und standortbezogenen städtebaulichen Entwicklungen ergebenden Ordnungsbedürfnis durch Bauleitplanung Gebrauch, da der damit verbundene Baulandbedarf faktisch durch die Bevölkerungszusammensetzung und durch statistische Rahmenbedingungen und Prognosen erkennbar ist.

Erforderlich im Sinne dieser Vorschrift ist eine bauleitplanerische Regelung dann, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die sich bereits vollziehen, in geordnete Bahnen zu lenken, sowie dann, wenn die Gemeinde (Stadt) die planerischen Voraussetzungen schafft, es zu ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sie für gegeben erachtet. Die Gemeinde (Stadt) darf bauleitplanerisch auf einen konkreten Bauwunsch reagieren, indem sie ein diesem Bauwunsch entsprechendes positives Konzept entwickelt und die planerischen Voraussetzungen dafür schafft. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist eine daraufhin eingeleitete Planung indes nur dann, wenn sich das Planungsvorhaben nicht darin erschöpft, die Interessen des Investors durchzusetzen, sondern zumindest auch ein öffentliches Interesse für das Planvorhaben reklamieren kann (vgl. Senatsurteil v. 24.3.2003 – 1 KN 3206/01 - Lüneburg). Ein öffentliches Interesse besteht im Wesentlichen in der Sicherung und Entwicklung der im Kernbereich vorhandenen Grundversorgung und der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c BauGB.

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

Aufgrund der Aufgabe der bisher im Plangebiet ansässigen Dienstleistungs-, Einzelhandels- und Wohnnutzungen ist eine Folgenutzung der betroffenen Flächen im Sinne eines Neubaus nur möglich, wenn der Bebauungsplan hinsichtlich der Art und Maße der baulichen Nutzung sowie der Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen und der Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen geändert wird. Dies ist erforderlich, um vorhandene und städtebaulich prägende Raumkanten aufzunehmen und die zukünftige Bebauung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Kernbereich Rintelns) in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Hierzu gehört neben der Berücksichtigung der an der Klosterstraße ausgerichteten Bauflucht auch die Beibehaltung der Gassencharakteristik der Kahlergasse

sowie die Berücksichtigung der in der Altstadt erkennbaren unterschiedlichen Bauweise mit Blick auf die Unterschreitung von Grenzabständen bei gleichzeitiger Würdigung der Belange der Belichtung und Belüftung angrenzender Nutzungen.

Der Bebauungsplan Nr. 82 ist entsprechend erforderlich, um den Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die sich bereits aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ergeben (gemischte Bauflächen), Rechnung zu tragen.

Nutzungen, die auf diese Quartiersentwicklung erheblich beeinträchtigend wirken können (etwa Vergnügungsstätten), werden, wie bisher, im Bebauungsplan ausgeschlossen.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die innerhalb des B-Planes festgesetzten Bauflächen wird auf der Grundlage der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen und in Anlehnung an die in der unmittelbaren Umgebung befindlichen Nutzungen das bislang festgesetzte Kerngebiet gem. § 7 BauNVO („MK1“, Bebauungsplan Nr. 43 „Stadtmitte“) in ein **Urbanes Gebiet (MU-Gebiet)** gem. § 6 a BauNVO geändert.

Die Planung soll sich aufgrund der im Norden, Osten, Süden und Westen unmittelbar angrenzenden Mischnutzung (Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen) hinsichtlich der Nutzungsstruktur in den bestehenden und gewachsenen Siedlungsbereich einfügen. Für den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden entsprechende Maße der baulichen Nutzung festgesetzt, die sich im Wesentlichen an den Festsetzungen der bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne und an der lokal prägenden Bebauungsstruktur orientieren.

Zielsetzung der Aufstellung des B-Planes Nr. 82 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des auf den Kernbereich Rinteln bezogenen allgemeinen Wohnbedarfs und zur Ansiedlung von Einrichtungen und Betrieben (Praxen), die der Sicherung und Entwicklung der im Kernbereich der Stadt Rinteln vorhandenen medizinischen Grundversorgungseinrichtungen dienen.

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt auf der Grundlage des diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Nutzungskonzeptes und in Anlehnung an die bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 43 „Stadtmitte“ und Bebauungsplan SAN 7 „Südliche Klosterstraße“ ein **Urbanes Gebiet (MU-Gebiet) gem. § 6 a BauNVO** fest.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung (MU) ist entgegen anderer Arten der baulichen Nutzung dazu geeignet, die neben der Ansiedlung von gewerblichen und handwerklichen Nutzungen sowie Dienstleistern das Wohnen in der Kernstadt zu stärken. In diesem Gebietstyp wird entgegen dem Mischgebiet kein gleichgewichtiges Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungen (etwa Wohnen und Gewerbe) erforderlich. Darüber hinaus sind gegenüber Mischgebieten die Anforderungen an den Immissionsschutz in Bezug auf den Tagwert erhöht, so dass auf die bereits gegenwärtig in den benachbarten Kern- und Mischgebieten ausgeübten Nutzungen berücksichtigt werden können.

Mit der Festsetzung Urbaner Gebiete und den darin zulässigen Nutzungen kann somit die Möglichkeit geschaffen werden, eine nutzungsgemischte „Stadt der kurzen Wege“ zu verwirklichen, indem eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport ermöglicht werden kann, ohne hierdurch Nutzungskonflikte auszulösen.

Innerhalb der festgesetzten **Urbanen Gebiete (MU)** werden die Nutzungen gem. § 6 a BauNVO wie folgt zugelassen.

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Urbanes Gebiet (MU)

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und (6) und § 6 a BauNVO)

- (1) *Innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete (MU 1/MU 2) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 6 a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:*
1. *Wohngebäude,*
 2. *Geschäfts- und Bürogebäude,*
 3. *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
 4. *sonstige Gewerbebetriebe,*
 5. *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*
- (2) *Innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete (MU 1/MU 2) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 6 a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:*
1. *Vergnügungsstätten,*
 2. *Tankstellen.*
- (3) *Innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete (MU 1/MU 2) sind mind. 25% der Geschossfläche für die in Abs. 1 Nr. 2 bis 5 genannten Nutzungen zu verwenden (gem. § 6 a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO).*

Gem. § 6 a BauNVO dienen MU-Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen, gesundheitlichen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Um jedoch ein Mindestmaß der Durchmischung im MU-Gebiet zu gewährleisten und die für die Altstadt Rintelns typischen Nutzungsstrukturen, die neben Wohnen auch gewerbliche Nutzungen umfassen auch weiterhin zu sichern, wird festgesetzt, dass mind. 25% der Geschossfläche für die o.b. und in § 1 Abs. 1 Nr. 2 bis 5 der textlichen Festsetzungen genannten Nutzungen zu verwenden sind (gem. § 6 a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO).

Die Altstadt Rintelns wird durch die Nutzungsmischung Wohnen, sonstige Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie gastronomische Betriebe und Dienstleister geprägt. Erhebliche Beeinträchtigungen sensibler Nutzungen sind der Stadt Rinteln nicht in erheblichem Umfang bekannt geworden. Die Nutzungsmischung stellt für die Altstadt eine wesentliche Entwicklungschance dar, weil hier neben Betrieben, die der Versorgung der Bevölkerung dienen, auch die Wohnnutzung in räumlich enger Kombination ausgeübt und zukünftig verstärkt zur Deckung des auf den Versorgungskern Rinteln bezogenen lokalen Wohnbedarfs beitragen soll. Hierbei soll bewusst auch kein strenges Verhältnis, wie es aus Mischgebieten (etwa gemischte Nutzung zu Wohnen im Verhältnis von ca. 50:50) bekannt ist, eingehalten werden, um ein möglichst flexibles Nebeneinander unterschiedlicher, sich nicht wesentlich störender Nutzungen zu ermöglichen. Dabei wird davon ausgegangen, dass, wie es in den aktuellen Veröffentlichungen des Mustereinführungserlasses zum BauGB zum Ausdruck gebracht wird, nicht auf die Größe der betrachteten Stadt oder Gemeinde ankommt.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen erfolgt, um die sich im Innenbereich bietenden Baulandpotenziale vollumfänglich zur Deckung des lokalen Wohnbedarfs und zur Sicherung und Entwicklung der Versorgung der Bevölkerung, besonders mit Gütern des allgemeinen, täglichen Bedarfs zu nutzen. Neben der Wohnnutzung sollen vor allem Einzelhandelsbetriebe sowie Handwerks- und das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe sowie Dienstleister, Praxen freier Berufe etc. zur verträglichen Durchmischung der Nutzungsstruktur beitragen.

Die Beanspruchung von Flächen und baulichen Anlagen für Vergnügungsstätten, etwa im Sinne von Spielhallen, würde diese Versorgungsfunktion und damit die städtebauliche Versorgungsaufgabe erheblich beeinträchtigen, da die betreffenden Flächen und baulichen Anlagen den Nutzungen mit Versorgungsfunktion entzogen werden. Dies bewirkt, dass die Erreichbarkeit des städtebaulichen Ziels der Aufwertung des Stadtkerns Rinteln als Lebensmittelpunkt erschwert oder gar unmöglich gemacht würde. Diese städtebaulichen Gründe haben bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 dazu beigetragen, dass Vergnügungsstätten in seinem Geltungsbereich ausgeschlossen wurden.

Darüber hinaus sei jedoch darauf hingewiesen, dass von Spielhallen erhebliche Beeinträchtigungen ausgehen können, die insbesondere einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen können. Bekanntlich sind Spielhallen aufgrund ihrer Nutzungscharakteristik dazu geeignet, auf das unmittelbare und mittelbare städtebauliche Umfeld erheblich beeinträchtigend einzuwirken. Dies kann durch die bis in die Nachtstunden hineingehenden Betriebszeiten bewirkt werden, die in der Zeit ab 22 Uhr betriebsbedingte Verkehre auslösen (An- und Abfahrten) und die aufgrund des damit verbundenen Betriebslärms die Nachbarschaft erheblich beeinträchtigen. Innerhalb des Versorgungskerns Rinteln sind diese Nutzungen in Form von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten bisher nicht typisch und daher als fremd einzustufen.

Der Begriff "Trading-Down" beschreibt einen typischen Entwicklungstrend eines Ortszentrums vom vollständigen Angebot mit pulsierendem Leben hin zu zunehmenden Leerständen und ausbleibender Kundschaft. *„Nicht nur Leerstände sind ein Indikator für einen Trading-Down-Effekt. Auch vermietete Gewerbeeinheiten können problematisch sein, wenn ihre Nutzung nicht zur Nachfrage und zum übrigen Angebot des Standortes passt. Die Chance ist groß, dass sie zu potenziellen künftigen Leerständen werden oder nach und nach hochwertige Angebote durch Billiganbieter ersetzt werden. Prominente Beispiele dafür sind Spielhallen oder Ein-Euro-Läden. Auch das kann zu einem Imageverfall des Standortes beitragen.“*³

Die negativen städtebaulichen Auswirkungen, die von derartigen Nutzungen ausgehen können, lassen sich im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

- Trading-Down-Prozesse (Qualitäts- und Niveauverlust von Geschäftslagen, die bis zur Destabilisierung und Verödung innerstädtischer Lagen führen können),
- Imageverlust der Geschäftslage, dadurch Abwanderung von Kunden bzw. Laufpublikum,
- Leerstände, die dann durch weitere Vergnügungsstätten nachgenutzt werden,
- Verdrängung des traditionellen Einzelhandels oder Gewerbes durch höhere Mietzahlungsfähigkeit des betreffenden Teilssegments der Vergnügungsstättenbranche,
- Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes durch aggressive Aufmachung, verklebte Schaufenster, grelle und übertriebene Werbung.

Die Stadt Rinteln beabsichtigt auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43 an dem städtebaulichen Ziel der Vermeidung der v.g. möglichen städtebaulichen Auswirkungen festzuhalten, sodass der Ausschluss von Vergnügungsstätten weiterhin erforderlich ist, um die mit diesem Bebauungsplan verbundene und. O.g. städtebaulichen Ziele durchsetzen zu können.

³ Münchener Gesellschaft für Stadterneuerung, http://www.flaechenmanagement-muenchen.de/index.php?option=com_content&view=article&id=58&Itemid=66

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

➤ Grundflächenzahl (GRZ)

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das MU 1- und MU 2-Gebiet in Anlehnung an die Umgebung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt. Dies stellt jedoch vor dem Hintergrund der bisher nahezu vollständigen Flächenversiegelungen keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Die Grundflächenzahl gibt den Anteil der max. überbaubaren Grundstücksfläche bezogen auf die Grundstücksgröße an. Die gewählte GRZ ist zur Förderung der Innenentwicklung sinnvoll aber auch erforderlich, um den auf den zentralen Siedlungsbereich bezogenen Wohnbedarf sowie den Bedarf an „gemischten Nutzungsstrukturen“, insbesondere den des im konkreten Vorhaben zu deckenden medizinischen Versorgungsbedarf, decken zu können.

Die festgesetzte GRZ darf im MU-Gebiet durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. d. § 14 BauNVO gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Innerhalb des MU-Gebietes (MU 1/MU 2) kann allerdings gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche von Garagen, einschl. offene Kleingaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO eine Überschreitung der gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl ausnahmsweise dann bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden, wenn die in Nr. 1 und 2 genannten baulichen Anlagen (Garagen, offene Kleingaragen und Nebenanlagen) und die Flachdächer der Hauptgebäude mit einem extensiven Gründach versehen werden. Der Anteil des Gründaches ergibt sich aus dem Maß der Überschreitung der GRZ abzüglich der gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO anrechenbaren GRZ. Diese Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen. Bei Gräser-/Kräutermischungen sind Mischungen mit mindestens 50 % Kräutern zu verwenden.

Durch die Realisierung eines entsprechenden extensiven Gründachanteils kann das Schutzgut Boden entsprechend kompensiert werden.

§ 3 Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 19 (4) BauNVO)

Innerhalb des MU-Gebietes (MU 1/MU 2) kann bei der Ermittlung der Grundfläche von

- 1. Garagen, einschl. offene Kleingaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und*
- 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO*

eine Überschreitung der gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl ausnahmsweise dann bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden, wenn die in Nr. 1 und 2 genannten baulichen Anlagen (Garagen, offene Kleingaragen und Nebenanlagen) und die Flachdächer der Hauptgebäude mit extensiven Gründächern versehen werden. Der Anteil des Gründaches ergibt sich aus dem Maß der Überschreitung der GRZ abzüglich der gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO anrechenbaren GRZ. Diese Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen. Bei Gräser-/Kräutermischungen sind Mischungen mit mindestens 50 % Kräutern zu verwenden.

➤ Zahl der Vollgeschosse/Geschossflächenzahl (GFZ)

Innerhalb des B-Planes wird für das MU 1-Gebiet die Anzahl der Vollgeschosse auf IV und für das MU 2-Gebiet auf II-III festgesetzt. Hierdurch soll auch weiterhin eine ortstypische bauliche Ausnutzung und visuelle Anpassung der Grundstücke an die umgebende Siedlungsstruktur erreicht und die im Zuge der *Bäckerstraße* verbleibende Bebauung in ihrem baulichen Bestand gesichert werden. Dieser kann je nach Dachneigung und baulicher Ausformung II bis III geschossig in Erscheinung treten. Um auf diese sich aus dem Bestandsgebäude ergebenden Anforderungen hinreichend Rücksicht nehmen zu können, wird die Anzahl von II bis III

festgesetzt. Eine Schlechterstellung der bestehenden und als Baudenkmal verbleibenden Gebäude soll durch diesen Bebauungsplan nicht erfolgen.

Mit Bezug auf die in der Umgebung bereits vorhandene Bebauung wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass sowohl für die nördlich und östlich angrenzenden Siedlungsbereiche, als auch den Bereich südlich der Kahlergasse bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne (Nr. 43 „Stadtmitte“ und SAN 7 „Südliche Klosterstraße“) vorliegen, die keine Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse beinhalten. Insofern wäre eine IV-geschossige Bebauung in diesen Bereichen grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

Für das MU 1-Gebiet wird ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt. Die Festsetzung ist zur Realisierung des städtebaulichen Zieles der Förderung der Innenentwicklung als auch der Deckung des auf den Kernbereich Rinteln bezogenen Wohnbedarfs mit den damit verbundenen Flächenanforderungen erforderlich. Hierbei steht städtebaulich bestmögliche Ausnutzung sich anbietender Baulandpotenziale im Vordergrund, der gegenüber der Inanspruchnahme von im Außenbereich gelegener und bisher nicht baulich genutzter Flächen der Vorrang eingeräumt wird.

Diese Maße der baulichen Nutzung lassen einerseits ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten für die im Plangebiet vorgesehene Innenentwicklung und orientieren sich andererseits an den für die Umgebung typischen Bebauungsstrukturen. Insbesondere für die Flächen südlich der Kahlergasse sind im Bebauungsplan SAN 7 „Südliche Klosterstraße“ bereits vergleichbare Festsetzungen enthalten. So ist für die Bereiche entlang der Klosterstraße eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,0 festgesetzt. Es wird insofern davon ausgegangen, dass sich die zukünftig hinzukommende Bebauung in die umgebenden Bebauungsstrukturen integriert werden kann.

Die gem. § 17 BauNVO geltenden Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Urbane Gebiete liegen bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0. Die Maße der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan Nr. 82 daher mit einer festgesetzten GRZ von 0,7 sowie einer GFZ von 2,0 festgesetzt und bleiben somit noch hinter den v.g. Obergrenzen der BauNVO zurück.

Darüber hinaus soll eine den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende kosten-, flächen- und energiesparende Bebauung ermöglicht werden.

Der sich auf den Kernbereich Rinteln beziehende Wohnbedarf stellt sich im Vergleich zur Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes heute anders da, sodass heute zur Deckung des Wohnbedarfs vordringlich die im Siedlungsbereich befindlichen Bebauungspotenziale zu Gunsten einer Innenentwicklung beansprucht werden müssen. Dieser Planungsansatz ist auch aus dem Willen des Gesetzgebers ableitbar, wonach die Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von bisher baulich nicht beanspruchten und im Außenbereich gelegenen Flächen erfolgen soll. Dies ergibt sich aus § 1 a BauGB, sodass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Diese Anforderungen sind daher bei den heutigen Änderungen und Aufstellungen von Bebauungsplänen angemessen in die Abwägung einzubeziehen. Dies ist in diesem Bebauungsplan auch erfolgt. Die umgebende Bebauung wird durch die Höhenentwicklung der im Plangebiet möglichen Bebauung nicht wesentlich überschritten, sodass eine überdimensional in Erscheinung tretende Bebauung im Umfeld der bestehenden Bebauung an der Klosterstraße, Kahlergasse und Bäckerstraße nicht zu erwarten ist.

Die zentral gelegenen Grundstücksflächen des Plangebietes bieten für die Stadt Rinteln aufgrund der unmittelbaren Nähe zum zentralen Versorgungsbereich eine städtebauliche Entwicklungschance, die im Zusammenhang mit der damit verbundenen Stabilisierung und Entwicklung des Ortskerns einen weiteren Beitrag zur Attraktivitätssteigerung des Kernbereiches der Stadt Rinteln leisten kann. Innerhalb des Planbereiches sollen auch Wohnnutzungen für ältere Bevölkerungsgruppen angeboten werden, die sich durch seniorengerechte Grundrissgestaltung, Aufzug etc. darstellen. Diese Wohnformen bedingen

aufgrund der barrierefreien Wohnraumgestaltung regelmäßig flächenbeanspruchendere Bauweisen, sodass auch aus diesem Grund die v.g. Maße der baulichen Nutzung städtebaulich gerechtfertigt sind.

Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen

Für das im Bebauungsplan festgesetzte MU 1-Gebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf IV begrenzt. Innerhalb des MU 1-Gebietes wird zur Gewährleistung eines homogenen Einfügens in die bestehende Siedlungsstruktur ergänzend eine Gebäudehöhe von insgesamt 73 m über NHN bei einem festgesetzten Bezugspunkt von 56,28 m festgesetzt. Hieraus resultiert eine reale (rechnerische) Höhe von 16,72 m, wobei die parallel zum Bebauungsplan geplante konkrete Vorhabenplanung für das unmittelbar an die *Klosterstraße* angrenzende Gebäude eine Höhe von 16,20 m erzeugt. Die Differenz zu 16,72 m stellt sich als städtebauliche Aufrundung dar, die im Zuge der konkreten Vorhabenplanung oder der Baudurchführung für bauliche Eventualitäten zur Verfügung steht.

Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist nicht ableitbar, da sich die Gebäudehöhe an der Höhenentwicklung der benachbarten Grundstücke orientiert und diese auch nicht dominiert. Dies wird auch aus den Festsetzungen des südlich benachbarten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes SAN 7 „Südliche Klosterstraße“ deutlich, wonach max. Gebäudehöhen von rd. 17 m zulässig sind. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe können überdimensional und fremd wirkende bauliche Anlagen vermieden werden. Die Höhenentwicklung lässt auch eine zweckmäßige Ausformung von baulichen Anlagen zu und stellt keine Beeinträchtigung der individuellen Gestaltungsfreiheit dar.

In Verbindung mit der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse kann den Anforderungen der Deckung des Wohnbedarfs und damit der Schaffung ausreichenden innerstädtischen Wohnraumes als auch der städtebaulichen Integration der neu hinzutretenden Gebäude Rechnung getragen werden. Die Aspekte der baulichen Gestaltung werden hingegen auf der Ebene der parallel in Aufstellung befindlichen Neuaufstellung der Gestaltungssatzung beachtet bzw. für das konkrete Vorhaben vorgegeben.

Für das MU 2-Gebiet wird keine Begrenzung der Gesamthöhe festgesetzt, da es sich in diesem Bereich ausschließlich um Baudenkmale handelt, deren bauliche Gestaltung sich nach den Anforderungen des Denkmalschutzes richtet, die gegenüber den planungsrechtlichen Festsetzungen weitergehend sind. In diesem Fall wird daher dem planerischen Gebot der Zurückhaltung gefolgt.

§ 2 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

- (1) *Die Höhe der innerhalb des MU 1-Gebietes 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 1 m überschritten werden, wenn diese Einrichtungen vom öffentlichen Straßenraum abgewandt platziert werden.*
- (2) *Der Bezugspunkt für die Ermittlung der o.g. Höhen ist im B-Plan durch Planzeichen festgesetzt.*

4.1.3 Bauweise

Für das im Plangebiet festgesetzte MU 1-Gebiet wird aufgrund der Längsausdehnung des Gebäudes, die aufgrund der Anforderungen des Raumprogrammes des darin geplanten Vorhabens über 50 m hinausgeht, eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Die Längsausdehnung des Gebäudes wird auf 60 m begrenzt.

In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude ohne oder mit einem reduzierten Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Dies entspricht der in diesem Bereich historisch gewachsenen Bebauungsstruktur, die eine überwiegend grenzständige Bebauung aufweist. Eine Bebauung ohne bzw. mit reduziertem Grenzabstand ist jedoch nur zulässig, sofern die Belange des Bauordnungsrechtes, insbesondere die der Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung, sowie die Anforderungen des Brandschutzes und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt werden.

Die abweichende Bauweise im Sinne einer möglichen Unterschreitung von Grenzabständen als auch der Längenausdehnung des Baukörpers ist aus der historisch gewachsenen und dichten Bebauungsstruktur der Altstadt Rintelns ableitbar. Neben den unmittelbaren dichten oder direkt aneinander gebauten Gebäuden sind unterschiedlich breite Brandgassen und sowie Durch- und Zufahrten mit und ohne oder mit einer Unterschreitung des Grenzabstandes zu erkennen. Diese Merkmale finden sich sowohl im Zuge der Klosterstraße als auch der Kahlergasse und Bäckerstraße in unterschiedlicher Ausprägung. Diese Merkmale sind jedoch auch kennzeichnend für den städtebaulichen Charakter und der dadurch lokal ablesbaren historischen Entwicklung der Kernstadt. Im Rahmen der Förderung der Innenentwicklung kommt den bauordnungsrechtlich relevanten Anforderungen bereits im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine wesentliche Bedeutung zu, da durch die Einhaltung der ansonsten sich aus den Abstandsanforderungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ergebenden Abstände eine der historisch geprägten Bauweise gerecht werdende, dichtere und Grenzabstände unterschreitende Bebauung nicht möglich wäre. Die Folge wäre eine vollkommen atypische und maßstabslose Realisierung von Gebäude, die ansonsten keinen städtebaulichen Bezug zur umgebenden Bebauung aufweisen würden. Dies soll jedoch durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise vermieden werden, da es dafür aus der Bebauungsstruktur der historischen Altstadt hinreichende städtebauliche Gründe gibt.

Diese heterogenen Abstände zwischen den Gebäuden können weder durch eine offene noch durch eine geschlossene Bauweise planungsrechtlich sinnvoll abgebildet werden. Um diese historischen Bebauungszusammenhänge zu berücksichtigen, ist eine abweichende Bauweise erforderlich, die hinsichtlich der darin definierten Möglichkeiten auf die beschriebene und die Altstadt prägenden dichten Bebauungsstrukturen eingeht. Dabei stellt die planungsrechtliche Festsetzung der abweichenden Bauweise lediglich einen rechtlichen Zulässigkeitsrahmen dar, der im Zuge der konkreten Vorhabenplanung konkretisiert werden muss und dabei die bauordnungsrechtlichen Regelungen im Hinblick auf die Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung, Brandschutz sowie die Vermeidung von erheblich die bestehenden Nutzungen beeinträchtigenden Schatten berücksichtigt. Diese Aspekte sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

§ 5 Abweichende Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- (1) Innerhalb des festgesetzten MU 1-Gebietes wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge wird auf max. 60 m begrenzt.
- (2) In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude ohne oder mit einem reduzierten Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

Für das festgesetzte MU 2-Gebiet wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet, um der historisch gewachsenen Struktur und Anordnung der Gebäude, die zum Teil weder der

geschlossenen noch der offenen Bauweise entspricht hinreichend Rechnung tragen zu können. Da es sich in diesem Bereich um Baudenkmale handelt, deren Regelungsgehalt gegenüber den planungsrechtlichen Festsetzungen weitergehend ist, wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet.

4.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan werden Baufelder durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Diese Baufelder gliedern die Bebauungsstruktur in Anlehnung an die diesem Bebauungsplan zu Grunde liegende konkrete Vorhabenplanung (MU 1). Sie stellen sicher, dass die Hauptgebäude einen Mindestabstand zur Straße halten oder aufgrund der Ortstypik zur Straßenbegrenzungslinie eine Bauflucht bilden. Die festgesetzten Baugrenzen und damit definierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen lassen eine den heutigen Arbeits- und Wohnbedürfnissen angemessene Stellung der Baukörper zu.

Im Westen des Plangebietes verläuft unter Aufnahme der Bauflucht der bestehenden und für die *Klosterstraße* prägenden Straßenrandbebauung die Festsetzung einer Baulinie, um diesen Charakter auch weiterhin bis zur *Kahlergasse* und darüber hinaus planungsrechtlich sichern zu können. Zur Sicherung der entlang der *Bäckerstraße* ebenfalls erkennbaren und historisch prägenden Bauflucht, also der Stellung der Hauptgebäude entlang der Straßengrenze, wird in diesem Bereich ebenfalls eine Baulinie festgesetzt.

Ausnahmen von den Baulinien sind für Vor- oder Rücksprünge zulässig, um eine zeitgemäße und individuelle bauliche Gestaltung zu ermöglichen. Im MU 1-Gebiet sind Vorsprünge um bis zu 0,5 m und im MU 2-Gebiet Rücksprünge um bis 1 m zulässig. Letztere Festsetzung ist aus dem südlich angrenzenden Bebauungsplan SAN 7 „Südliche Klosterstraße“, abgeleitet, sodass in diesem Bereich auch eine Gleichheit der Festsetzungen und baulichen Anforderungen gewährleistet werden kann.

Die im Süden, parallel zur *Kahlergasse* verlaufende Baugrenze verläuft auf einer Länge von rd. 35 m und in einem Abstand von 3 m zur *Kahlergasse*, um dort die bauliche Enge der Gassensituation auch weiterhin zu ermöglichen. Die Baugrenze findet in diesem Verlauf ihre Orientierung an der im südlich sich anschließenden Bebauungsplan SAN 7 (Bereich der Volksbank) festgesetzten Baugrenze.

Im Anschluss der Baugrenze verkürzt sich der Abstand zur *Kahlergasse* auf der Länge von rd. 48 m auf einen Abstand von 2 m und von dort aus auf einer Länge von rd. 18 m auf einen Abstand von 1,5 m. Die im Südwesten in einem rechten Winkel nach Norden abknickende Baugrenze geht nach einem Abstand von rd. 2 m in die o.b. festgesetzte Baulinie über, um die bestehende Raumkante entlang der *Klosterstraße* aufzunehmen. Ferner verläuft im Norden eine Baugrenze in einem Abstand von 3 m parallel zur südlichen Flurstücksgrenze des Flst. 92/2 und von diesem Punkt aus in einer Verlängerung von 9,5 m parallel zur östlichen Flurstücksgrenze des Flst. 92/1. Die Baugrenzen berücksichtigen im Norden und Süden eine angemessene Entwicklung überbaubarer Grundstücksflächen, die auch den Anforderungen der o.b. Standortentwicklung im Sinne von Einrichtungen zur Sicherung der medizinischen Versorgung gerecht werden.

§ 4 Baulinie (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- (1) Innerhalb des festgesetzten MU 1-Gebietes können Überschreitungen von Gebäudeteilen um maximal 0,5 m ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die hervortretenden Gebäudeteile im Verhältnis zur Gesamtaußenwand nur einen untergeordneten Teil der Fassade ausmachen.
- (2) Innerhalb des festgesetzten MU 2-Gebietes können Unterschreitungen von Gebäudeteilen bis zu 1 m ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Kernbereich der Stadt Rinteln.

Durch die unmittelbare Umgebung der Kernstadt, die durch die Altstadt und den historischen Stadtwall gebildet wird, ist der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 82 aus städtebaulicher Sicht von grundsätzlicher Bedeutung, um unmaßstäbliche bauliche Anlagen, die auf den historisch geprägten Kernbereich erheblich beeinträchtigend wirken könnten, zu vermeiden und das Stadtbild der Innenstadt zu bewahren.

Wegen der besonders sensiblen Situation im Kernbereich der Stadt Rinteln sind an zukünftige Baukörper besondere Anforderungen im Hinblick auf das Einfügen zu stellen. Die Stadt Rinteln hat dieses Planungs- und Regelungserfordernis erkannt und hat die Voraussetzungen zur Änderung der bestehenden Gestaltungssatzung geschaffen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82 wird die rechtsverbindliche Gestaltungssatzung, die für die Altstadt Rinteln bisher anzuwenden ist, überarbeitet. Die Überarbeitung war erforderlich, um die Inhalte der Gestaltungssatzung sowohl an die heutigen Gestaltungsanforderungen der Nutzer von Gebäuden als auch an die rechtlichen Anforderungen, die an Gestaltungssatzungen gestellt werden (etwa der Schutz des Eigentums und der Schutz der individuellen Gestaltungsfreiheit) berücksichtigen zu können.

Auf dieser Grundlage wurde im August 2019 die parallel in Aufstellung befindliche Gestaltungssatzung „Stadt Rinteln, Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 84 Abs. 3 NBauO „Gestaltungssatzung Innenstadt“ für die Innenstadt von Rinteln“ als Vorentwurf vorgelegt. Die überarbeitete Entwurfsfassung liegt mit Stand vom Februar 2020 vor. Die überarbeitete Gestaltungssatzung wird nach durchgeführtem Aufstellungsverfahren, das formal dem eines Bebauungsplanes entspricht, die bisher rechtsverbindliche Gestaltungssatzung ersetzen.

Der Bebauungsplan Nr. 82 trifft daher keine eigenen Gestaltungsfestsetzungen, sondern nimmt auf die selbständige und parallel dazu in Aufstellung befindliche Gestaltungssatzung Bezug. Durch die angestrebte parallele Aufstellung stellen sich daher keine weitergehenden Anforderungen an die bauliche Gestaltung, die nicht bereits durch das Aufstellungsverfahren der „Neuaufstellung“ betrachtet und in die Entscheidungsfindung eingeflossen sind. Der Bebauungsplan Nr. 82 stellt darüber hinaus auch keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan dar, sodass die sich aus der „Neuaufstellung“ der Gestaltungssatzung ergebenden gestalterischen Rahmenbedingungen als „gestalterisch relevantes Kriterium“ in die parallel zum Bebauungsplan Nr. 82 aufgestellte konkrete Vorhabenplanung eingeflossen sind.

Es wird daher davon ausgegangen, dass die Anforderungen der Gestaltungssatzung den städtebaulichen Rahmen zur Einfügung der neuen Baukörper vorgeben, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit einer modernen Formsprache einzuschränken. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nur solche Gestaltungsanforderungen definiert werden können, die in der Umgebung des Plangebietes als prägendes Gestaltungsmerkmal identifiziert werden können.

Die wesentlichen Merkmale der in Aufstellung befindlichen Gestaltungssatzung sind dem als Anlage beigelegten Entwurf der Gestaltungssatzung zu entnehmen. Insbesondere soll damit ein harmonisches Einfügen und Unterordnen der geplanten Neubebauung in den vorhandenen Siedlungsbereich der ansonsten historisch geprägten Kernstadt erreicht werden.

Darin werden die nachfolgenden gestalterisch relevanten Aspekte definiert:

- Gliederung der Baukörper
- Historische Parzellierung, Trauf- und Brandgassen
- Dachform und Dachneigung

- Stellung baulicher Anlagen
- Material und Farbe der Dacheindeckung
- Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachfenster
- Material und Farbe der Fassaden
- Fassadenöffnungen, Fenster und Türen
- Vordächer und Markisen
- Antennen, Parabolantennen, Jalousien, Rollläden
- Einfriedungen
- Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
- Werbeanlagen
- Abweichungen

4.3 Verkehr

4.3.1 Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 82 wird über die angrenzend verlaufenden öffentlichen Verkehrsflächen *Bäckerstraße* im Osten und *Klosterstraße* im Westen erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

4.3.2 Interne Gebietserschließung – die Erschließung des konkreten Vorhabens

Die Erschließung der im MU 1 konkret geplanten Wohnungen und Stellplätze des Neubaus einschl. Carports und Fahrradabstellanlage ist im Sinne eines auf dem Baugrundstück anzulegenden Privatweges über die *Bäckerstraße* und *Kahlergasse* vorgesehen. Weitere Parkmöglichkeiten befinden sich auf dem bestehenden Parkplatz/Parkpalette südlich der *Kahlergasse*. Hier stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung bzw. können entsprechend den baurechtlichen Anforderungen der NBauO zugeordnet werden.

Ein Durchgangsverkehr der *Kahlergasse* wird durch bereits bestehende Poller vermieden, sodass der Charakter der Kahlergasse als Gasse für den Fußgänger erhalten wird. Entsprechend wird die Kahlergasse im Bebauungsplan ausgehend von der *Bäckerstraße*, für den zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen Abschnitt, als öffentliche Verkehrsfläche und im weiteren Verlauf als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Der mit dem festgesetzten MU-Gebiet verbundene Verkehr (Wohnungen und Praxis) ist nicht dazu geeignet, städtebauliche Spannungen auszulösen, da dieser Bereich nur von einer sehr untergeordneten Anzahl von Fahrzeugen befahren wird und keine bereits bestehende Nutzungen dadurch beeinträchtigt werden.

Die Erschließung des bestehenden Wohnhauses *Bäckerstraße 10* erfolgt über die *Bäckerstraße* mit einer Anbindung an drei rückwärtig gelegene Carports.

Die *Kahlergasse* wird in diesem Abschnitt, in dem sie auch bereits gegenwärtig befahrbar ist, bereits in einer vergleichbaren Größenordnung beansprucht. Die hinzutretenden Nutzungen stellen darüber hinaus keine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen dar.

Die Erschließung der im MU 1-Gebiet vorgesehenen Nutzungen und Gebäude im Sinne der Anlieferung von Patienten, die einen Liegendtransport beanspruchen müssen, ist als Einbahnstraße über die *Klosterstraße* vorgesehen. Im weiteren Verlauf wird der

Liegendtransport sodann über die *Bäckerstraße* abgeleitet. Die konkrete Anlieferung erfolgt über einen Eingang auf der Nordseite des Gebäudes (MU 1).

Darüber hinaus gibt es im Westen entlang der *Klosterstraße* eine Kurzzeit-Haltemöglichkeit für die Anlieferung, sodass Lieferfahrzeuge halten und die im MU 1-Gebiet geplanten Praxen beliefern können. Diese Haltemöglichkeit ist allerdings nur für große Fahrzeuge (größer als 7,5t) vorgesehen und für die Nutzung von max. 1-mal pro Tag auf ca. 10 min begrenzt.

Die Eingänge für den Praxisbereich befinden sich sowohl im Norden und im Westen als auch im Süden über die *Kahlergasse*, sodass sich keine Konzentration von Fußgängeraufkommen oder Orientierungsschwierigkeiten darstellen werden. Die An- und Abfahrt der Patienten, die nicht liegend transportiert werden, erfolgt über die *Klosterstraße* sowie den südlich der *Kahlergasse* bestehenden Parkplatz/Parkpalette.

Die konkrete verkehrliche Erschließung der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen wird abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dargelegt und behördlich geprüft. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 ergeben sich jedoch keine Hinweise, die darauf hindeuten, dass die im MU Gebiet geplanten konkreten Nutzungen nicht realisierbar wären.

- Gutachterliche Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das vorhandene Verkehrsnetz

Um die Verkehrssituation im Plangebiet sowie in der Innenstadt und die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die vorhandenen Verkehrsströme einschl. der Fußgänger und Radfahrer beurteilen zu können, wurde eine Verkehrsuntersuchung von Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias erarbeitet. Im vorläufigen Ergebnis (29.07.2019) der Verkehrsuntersuchung wird festgehalten:

„Durch die neuen Nutzungen nimmt die Verkehrsbelastung im Umfeld leicht zu. Die benachbarten Straßen müssen Mehrbelastungen von ca. 30 – 230 Kfz pro Werktag aufnehmen. Diese Zusatzverkehre kann das vorhandene Verkehrsnetz aber problemlos aufnehmen. [...]

Negative Einflüsse auf die Fußgänger- und Radfahrströme sind aufgrund der geringen Mehrbelastung nicht zu erwarten.“⁴

Die öffentlichen Verkehrsflächen der *Klosterstraße* und *Bäckerstraße* sind daher auch weiterhin zur Aufnahme der aus dem Gebiet resultierenden Verkehre ausreichend dimensioniert und leistungsfähig. Die Aufstellung des B-Planes Nr. 82 wirkt sich daher nicht auf die Leistungsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen aus. Die hinzukommenden Fahrten der Bewohner führen daher nicht zu einer Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des auf der *Klosterstraße* und *Bäckerstraße* fließenden Verkehrs. In diesem Bereich ist in die Bewertung mit einzustellen, dass durch die Aufgabe der bisher im geplanten MU 1-Gebiet ausgeübten Nutzungen auch die damit verbundenen Individualverkehre entfallen werden. Insofern ist die Beanspruchung eines untergeordneten Teilstücks der Fußgängerzone zu relativieren, da dieses Teilstück bereits gegenwärtig temporär beansprucht wird.

Bezüglich einer Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit der Fußgängerzone durch hinzukommende Fahrten der Anlieferung und der Liegendtransporte der Patienten wird im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung folgendes festgehalten:

„Da die Lieferfahrten und die Liegendtransporte die Nordseite des Gebäudes nutzen, müssen sie einige Meter durch die vorhandene Fußgängerzone fahren. Die Lieferverkehre können die allgemeinen Lieferzeiten der Fußgängerzone nutzen. Da Liegendtransporte aber sicher auch

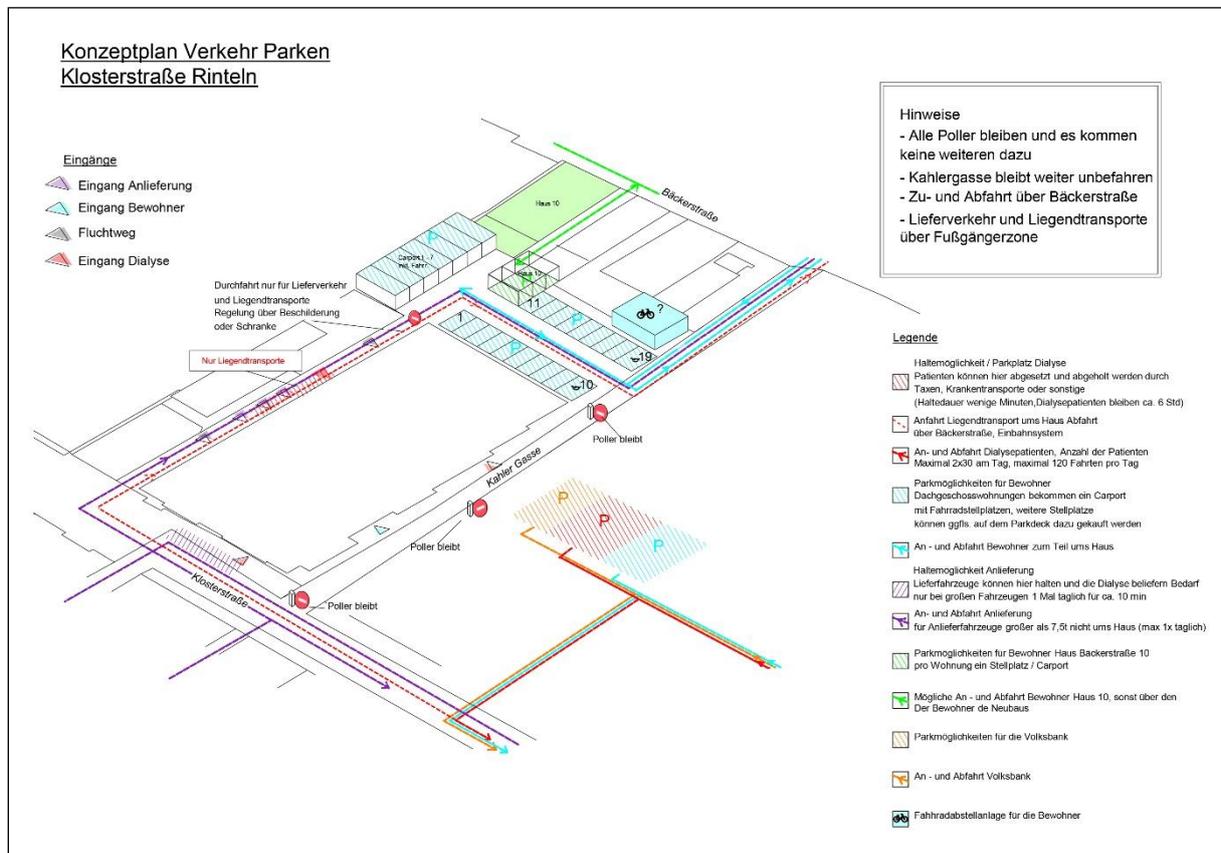
⁴ Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: „Verkehrsuntersuchung für ein geplantes Wohn- und Geschäftshaus im Bereich Klosterstraße/Bäckerstraße in der Stadt Rinteln“, Hannover 29.07.2019, S. 9

*außer den Anlieferungszeiten am Vormittag zu erwarten sind, müssten hierfür Sonderregelungen geschaffen werden.*¹⁵

Das Befahren der Fußgängerzone ist aufgrund von Zusatzschildern für den Lieferverkehr werktags von 18.30 Uhr bis 11.00 Uhr frei. Bezüglich der o.g. Sonderregelungen für die Erschließung der Liegendtransporte (Krankentransporte) über die Fußgängerzone ist entsprechend eine Genehmigung und Anbringung eines Zusatzschildes „Krankentransporte frei“ zu empfehlen. Dieses Schild sollte für die Sicherung der Einbahnstraße über die *Klosterstraße* an der Einfahrt der *Klosterstraße* aufgestellt werden. Die Aufstellung von Verkehrsschildern ist jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung, sondern bedarf der straßenverkehrsbehördlichen Anordnung. Dieser Aspekt wurde mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abgestimmt.

Aus dem nachfolgend dargestellten Funktionsplan geht die mit Blick auf die konkrete Vorhabenplanung vorgesehene Erschließung des im MU 1-Gebiet vorgesehenen Vorhabens hervor.

Abb.: Konzeptplan Verkehr Parken, Quelle: Ingenieurbüro Wehmeyer, Stand August 2019



Fazit

Die konkrete verkehrliche Erschließung der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen wird abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dargelegt und behördlich geprüft. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 ergeben sich jedoch keine Hinweise, die darauf hindeuten, dass die im MU Gebiet geplanten konkreten Nutzungen nicht realisierbar wären.

⁵ Ebd.

4.4 Belange von Boden, Natur und Landschaft

4.4.1 Eingriffsregelung/Umweltverträglichkeitsprüfung

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Förderung der Innenentwicklung des Siedlungsbereiches und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird mit rd. 2.287 m² eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt.

Da die zulässige Grundfläche deutlich unter dem o.g. Schwellenwert von 20.000 m² liegt, werden die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Bezug auf die Anwendung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt, sodass keine überschlägige Vorprüfung der Umweltauswirkungen sowie ein Scoping erforderlich werden.

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 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 die Eingriffsregelung nicht anzuwenden bzw. ein Ausgleich im Grundsatz nicht erforderlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen.

Die hier in Rede stehende Bauleitplanung berücksichtigt das Gebot (gem. § 1 a Abs. 2 BauGB) mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und hierfür Maßnahmen zur Innenentwicklung des Siedlungsbereiches zu nutzen. Dies berücksichtigend sind die aus der Überbauung voraussichtlich resultierenden Umweltauswirkungen, welche sich vornehmlich auf Eingriffe in bereits funktional weitgehend beeinträchtigte Bodenstrukturen und auf planungsrechtlich gesicherte Bauflächen beziehen, zu relativieren.

Die Freiflächen im Planbereich werden überwiegend durch versiegelte Flächen, Stellplatzflächen sowie im Süden durch vereinzelte Gehölz- und Heckenstrukturen und zwei Einzelbäume geprägt. Diese Biotope haben aufgrund der Lage in bestehenden Siedlungsstrukturen eine sehr geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie für den Naturhaushalt insgesamt. Die Einzelbäume können potenziell als Brutstätte für Vögel sowie als Quartier für Fledermäuse dienen.

Zur Überprüfung des Sachtatbestands wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von der Dipl.-Ing. Dipl.-Bio. K. Bohrer (2019) erstellt. Zudem wurde ein separater fledermauskundlicher Fachbeitrag durch das Büro Echlot (2019) erarbeitet. Die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen der Regelungen für die Baufeldräumung entsprechend berücksichtigt (s. Kap. 4.3.2). Die Erhaltung von Einzelbäumen im Sinne der Festsetzung im Bebauungsplan wird nicht angestrebt, da dadurch die Möglichkeiten der Innenentwicklung und damit die der Deckung des Wohnbedarfs stark eingeschränkt würden. Grundsätzlich ist im Bedarfsfall jedoch die Erhaltung der Bäume anzustreben, sofern dieses Ziel nicht mit der baulichen Nutzung kollidiert.

Mit der Festsetzung dieser Flächen als MU-Gebiet ergibt sich aufgrund der bereits starken siedlungsstrukturellen Prägung und den damit verbundenen Vorbelastungen kein erheblicher Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes. Ausgleichsmaßnahmen werden daher als nicht erforderlich angesehen. Durch kleinräumige Maßnahmen des vorsorgenden Umweltschutzes soll jedoch ein Beitrag zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung des Siedlungsumfeldes geschaffen werden.

➤ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit fledermauskundlichem Fachbeitrag

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet wurde von der Dipl.-Ing., Dipl.-Bio. K. Bohrer ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Ergänzend liegt ein fledermauskundlicher Fachbeitrag des Büro Echlot GbR (2019) vor.

Hintergrund der Erstellung des Fachbeitrags ist der geplante Abriss von Bestandsgebäuden um eine Neuerrichtung von Wohn- und Geschäftsgebäuden im Stadtkern Rintelns zu ermöglichen. Hierfür ist eine Überprüfung der Verbotstatbestände gem. §§ 44 und 45 BNatSchG sowie die ggf. erforderliche Entwicklung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vorzunehmen.

„Nach § 44 (5) Satz 5 BNatSchG sind die „nur“ national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie werden wie alle anderen Arten im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt. Da der Gebäudeabriss auf der Grundlage der Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgt, beschränkt sich der Prüfumfang daher auf die FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten.“⁶

Die o.g. Arten sind betroffen, wenn durch das Bauvorhaben die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht weiter erfüllt werden können. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.

Eine Erfassung und Beurteilung der vorhandenen Arten erfolgte durch eine intensive Kontrolle im Plangebiet und Anhand der Auswertung diverser Datensätze auf Grundlage einer „Worst-Case“-Betrachtung. Für die worst-case-Analyse werden alle potenziell in dem Habitattyp „Gebäude“ vorkommenden Arten (THEUNERT 2008) betrachtet und ihr mögliches Vorkommen anhand der vorgefundenen Habitate wie folgt beurteilt:

a. Avifauna:

Am 30.7.2019 erfolgte eine intensive Kontrolle der Gebäude an der *Klosterstraße* und des Innenhofs auf Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten. Dabei wurden sowohl die Fassaden als auch die Dachböden untersucht. Auch die Gebäude an der *Bäckerstraße* wurden von außen auf potenzielle Nist- und Quartiermöglichkeiten in Augenschein genommen.

- Im Bereich der dichten Hecke im Hof des Gebäudes *Klosterstraße 31* konnten 2-3 Haussperling-Brutpaare festgestellt werden. Da der Begang am Ende der Brutsaison durchgeführt wurde, kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Bereich dieses begrünten Innenhofes auch weitere Brutvogelarten, wie z.B. Amsel, brüten.
- Zwar gab es darüber hinaus keine Hinweise auf Brutvögel an bzw. in den Gebäuden an der *Klosterstraße*, jedoch war es aufgrund der fortgeschrittenen Brutsaison nicht möglich, heimelig brütende Arten wie z.B. Mauersegler zuverlässig auszuschließen.
- Die Gebäude an der *Bäckerstraße* wurden nur von außen in den gut zugänglichen Bereichen angesehen. Im Bereich eines Kopfbalkens an dem Gebäude *Bäckerstraße 12* konnten mehrere Grauschnäpper-Nester festgestellt werden. Offenbar ist dieser Brutplatz über mehrere Jahre hinweg genutzt worden. Im Bereich der Gebäude an der *Bäckerstraße* gibt es viele Nischen für gebäudebrütende Vogelarten wie Haussperling, Hausrotschwanz, etc., so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass an den Gebäuden weitere Vogelarten vorkommen.⁷

Neben den vorgefundenen Arten **Haussperling** und **Grauschnäpper** sind zudem **Mauersegler**, **Ringeltaube**, **Amsel** und **Singdrossel** im Plangebiet potenziell zu erwarten.⁸

⁶ Dipl.-Ing., Dipl.-Biol. Landschaftsarchitektin Karin Bohrer, „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Wohn- und Geschäftsgebäude Klosterstraße 31-33 mit Hinweisen auf Bäckerstraße 10-12“, Petershagen, 19.09.2019, Seite 2

⁷ Vgl. Dipl.-Ing., Dipl.-Biol. Landschaftsarchitektin Karin Bohrer, „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Wohn- und Geschäftsgebäude Klosterstraße 31-33 mit Hinweisen auf Bäckerstraße 10-12“, Petershagen, 19.09.2019, Seite 7

⁸ Vgl. Dipl.-Ing., Dipl.-Biol. Landschaftsarchitektin Karin Bohrer, „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Wohn- und Geschäftsgebäude Klosterstraße 31-33 mit Hinweisen auf Bäckerstraße 10-12“, Petershagen, 19.09.2019, Seite 8

b. Fledermäuse:

Zur Überprüfung der potenziellen Nutzbarkeit der Gebäude für Fledermäuse wurde am 30.07.2019 eine Gebäudebesichtigung durchgeführt. Ein Augenmerk lag bei der Kontrolle auf Spaltenverstecke und Ritzen in und an Fassaden, die als Fledermausquartiere dienen können. Die Begehbarkeit der Gebäude war weitestgehend gegeben. Die Wohnräume im Neubau über dem ehemaligen Café sowie die Ladenlokale des Cafés, des Geschäftes Tedi und der Schaumburger Zeitung sowie die dazugehörigen Büroräume wurden nicht aufgesucht, da Fledermäuse dort keinen Zugang finden. Kontrolliert wurden jedoch die Dach- und Kellerräume der Zeitung, der leerstehende Fachwerkbau sowie die leerstehenden Wohnräume im Altbau, da diese zum Teil auch im Dachgeschoss liegen. Die Erfassung der Fledermausfauna erfolgt dann durch Begehungen mit sog. „Bat-Detektoren“. Aufgrund der fortgeschrittenen Fledermaussaison konnten Untersuchungen an möglichen Wochenstubenquartieren nicht mehr vorgenommen werden.

„Da aufgrund der fehlenden Untersuchungen im Wochenstubenzeitraum keine vollständigen Aussagen über eine Nutzung von Sommerquartieren gemacht werden können, muss eine Potenzialanalyse zur Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse erfolgen.

Hierbei werden in einem ersten Schritt alle Gebäudequartier bewohnenden Arten aufgeführt und dann die Wahrscheinlichkeit ihres Auftretens bewertet. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Gebäudekontrolle und ggf. weiterführenden Maßnahmen (weitere Begehungen, Entfernen von Verkleidungen in Dachräumen etc.) kann der Besatz durch manche Arten bereits ausgeschlossen werden.“⁹

- Während der Gebäudekontrolle konnten keine konkreten Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse ermittelt werden. In den begangenen Räumlichkeiten wurden weder Fledermäuse direkt aufgefunden noch Kotspuren, die auf einen regelmäßigen Besatz hinweisen würden.
- Eine Nutzung der offenen Dachräume des Fachwerkgebäudes und der Schaumburger Nachrichten wird ausgeschlossen. Große Mausohren besiedeln in der Regel großvolumige Dachräume. Hierbei hinterlassen sie bei regelmäßiger Nutzung deutliche Kotspuren, aber auch Fettspuren an ihren Hangplätzen. Auch das Vorkommen von Fransenfledermäusen, die gerne Zapfenlöcher u.ä. im Holzständerwerk von Dachböden aufsuchen, wird ausgeschlossen, da das Ständerwerk solche Versteckmöglichkeiten nicht aufweist. Allerdings gibt es auch Dachbereiche, die ausgebaut wurden und somit solide Verkleidungen aufweisen (Dachgeschosswohnung, abgetrennter Raum auf dem Dach der Schaumburger Nachrichten). Hinter diesen Verkleidungen können potenzielle Quartiere von Breitflügel-Fledermäusen vorhanden sein.
- Auch das Dach des Fachwerkgebäudes ist auf der Nordseite mit einer Pappschicht verkleidet worden. Durch eine schadhafte Stelle außen am Traufgang besteht Zugang zu dem Hohlraum zwischen Pappe und Dachziegeln. Dieser Hohlraum kann ebenfalls ein Spaltenquartier für Breitflügel-Fledermäuse darstellen. Darüber hinaus können Zwergfledermäuse Bereiche im Traufgang aufsuchen.
- Die Nutzung der vorhandenen Kellerräume wurde ausgeschlossen, da diese für Fledermäuse nicht zugänglich sind. Hinzu kommt, dass die Räumlichkeiten der Schaumburger Nachrichten durch ihre Nutzung als Lagerräume und IT-Räume deutlich zu trocken und warm sind, um als Fledermauswinterquartier nutzbar zu sein.
- Auf der Südseite des Gebäudeensembles findet sich an der Kahlergasse ein Schacht für das Fallrohr der Dachrinne. Hinter dem Fallrohr zeigt sich ein deutlicher Spalt im

⁹ Echolot GbR, „Fledermauskundlicher Fachbeitrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans in Rinteln, Klosterstraße und Bäckerstraße, inklusive der Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) -Fledermäuse- zum Abriss eines Gebäudeensembles Klosterstr. 31-33 in Rinteln“, Münster/Minden, 05.10.2019, S. 3

Mauerwerk, der zum einen direkt als Quartier dienen kann, aber evtl. auch Zugang zu weiteren Spalten im Gemäuer bieten kann.

- Auch unter der Attika des ehemaligen Sportcafés können Fledermäuse Quartiermöglichkeiten finden. Darüber hinaus gibt es vermutlich im Flachdachbereich des Nebengebäudes der Schaumburger Nachrichten noch zahlreiche Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse.
- Die Detektorbegehungen wurden vom 22.08.19 auf den 23.08.19 und am späten Abend des 30.08.2019 durchgeführt.
- Es wurden folgende Fledermausarten nachgewiesen:
 - **Zwergfledermaus** (*Pipistrellus pipistrellus*)
 - **Rauhautfledermaus** (*Pipistrellus nathusii*)
 - **Breitflügelfledermaus** (*Eptesicus serotinus*)
 - **Kleinabendsegler** (*Nyctalus leisleri*)
 - sowie Vertreter der Gattung *Myotis*, bei denen es sich vermutlich um
 - **Große oder Kleine Bartfledermäuse** (*Myotis brandti* oder *mystacinus*)
 - oder **Wasserfledermäuse** (*Myotis daubentonii*) gehandelt hat.¹⁰

Anhand Auswertungen vorhandener Daten, gutachterlicher Erfahrungen sowie der vorgefundenen Strukturen können im Bereich der Gebäude an der Klosterstraße potenziell folgende Fledermausarten vorkommen:

- **Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr.**
- Wenig wahrscheinlich sind Vorkommen von Großer Bartfledermaus, Kleiner Bartfledermaus und Fransenfledermaus.
- Die während der Detektorbegehungen erfassten Arten **Rauhautfledermaus** und **Kleinabendsegler** und die nicht auszuschließende Art **Wasserfledermaus** werden nicht näher betrachtet, da sie in der Regel keine Gebäudequartiere beziehen.¹¹

c. Maßnahmen:

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind für die v.g. Arten entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Allgemein ist die Bauzeitenregelung (Vermeidungsmaßnahme) für alle Arten zu beachten.

Für einen Großteil der im Gebiet betroffenen Vogelarten sind Nisthilfen als Ersatz für verloren gegangene Fortpflanzungs- und Ruhestätten an den neuen Gebäuden anzubringen. Diese werden ebenfalls von Fledermäusen genutzt. Einzelne Vogelarten (Singdrossel, Amsel) benötigen keine weiteren Maßnahmen. Zum Schutz der Fledermäuse ist in jedem Fall eine Überprüfung der potenziellen Winterquartiere vor Abriss der Gebäude durch eine Erfassung eines qualifizierten Biologen bzw. einer sachkundigen Person durchzuführen.

¹⁰ Vgl. Echlot GbR, „Fledermauskundlicher Fachbeitrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans in Rinteln, Klosterstraße und Bäckerstraße, inklusive der Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) -Fledermäuse- zum Abriss eines Gebäudeensembles Klosterstr. 31-33 in Rinteln“, Münster/Minden, 05.10.2019, S. 5

¹¹ Vgl. Echlot GbR, „Fledermauskundlicher Fachbeitrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans in Rinteln, Klosterstraße und Bäckerstraße, inklusive der Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) -Fledermäuse- zum Abriss eines Gebäudeensembles Klosterstr. 31-33 in Rinteln“, Münster/Minden, 05.10.2019, S. 6

Der Fachbeitrag stellt differenzierte Aussagen über die Anzahl, Größe und Positionierung der Nisthilfen auf Basis der erfassten und zu erwartenden Tierarten dar. Diese werden Gegenstand der textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes und werden im nachfolgenden Kapitel ausführlich dargelegt.

d. Fazit:

- Gebäude an der Klosterstraße
 - Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen und Durchführung der CEF-Maßnahmen werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. §44 BNatSchG durch den Abriss der Gebäude an der Klosterstraße nicht ausgelöst.¹²
- Gebäude an der Bäckerstraße
 - Die Gebäude an der Bäckerstraße besitzen ebenfalls eine Bedeutung für gebäudebrütende Vogelarten (Nachweis Grauschnäpper, potenzielle Vorkommen weiterer Gebäudebrüter) oder als Quartier und Versteck für Fledermäuse.
 - Sollten an diesen Gebäuden Sanierungsarbeiten durchgeführt werden, sind zuvor im Rahmen der Baugenehmigungen weitere Untersuchungen erforderlich, die aufgrund der guten Erfassbarkeit während der Brutzeit im Zeitraum Mai bis Juli erfolgen sollten.
 - Die Erfassung gebäudenutzender Fledermausarten sollte durch Begehungen im Zeitraum Mai bis Juli mit dem Fledermausdetektor erfolgen, welche abendliche Ausflugkontrollen sowie morgendliche Schwärmkontrollen im Juni und Juli (Wochenstubennutzung) als auch nächtliche Schwärmkontrollen im August umfassen müssen.
 - Gegebenenfalls erforderliche CEF-Maßnahmen sind als Bestandteil der Baugenehmigungen mit der UNB (Untere Naturschutzbehörde, LK Schaumburg) abzustimmen.¹³

4.4.2 Umweltvorsorge/grünordnerische Festsetzungen

a. Grünordnerische Festsetzungen

In den Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes bezogen auf die Stellplatzflächen berücksichtigt. Darüber hinaus sind die nach Maßgabe der GRZ einschl. der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksanteile zu mindestens 80% zu begrünen.

§ 6 Durchgrünung des Plangebietes (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- (1) *Je 8 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste (siehe Hinweis Nr. 6).*
- (2) *Die in Abs. 1 beschriebenen Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.*

¹² Dipl.-Ing., Dipl.-Biol. Landschaftsarchitektin Karin Bohrer, „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Wohn- und Geschäftsgebäude Klosterstraße 31-33 mit Hinweisen auf Bäckerstraße 10-12“, Petershagen, 19.09.2019, Seite 20

¹³ Vgl. Dipl.-Ing., Dipl.-Biol. Landschaftsarchitektin Karin Bohrer, „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Wohn- und Geschäftsgebäude Klosterstraße 31-33 mit Hinweisen auf Bäckerstraße 10-12“, Petershagen, 19.09.2019, Seite 20

(3) *Die nach Maßgabe der GRZ, einschl. der gem. § 3 zulässigen Überschreitung, nicht überbaubaren Grundstücksanteile sind zu mindestens 80% zu begrünen (z.B. durch Strauch- und Staudenpflanzungen, Anlage von Rasenflächen).*

Weitergehende Festsetzungen zur Durchgrünung der Grundstücksflächen werden im Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Aufstellung des Bebauungsplanes jedoch nicht getroffen und stellen sich aufgrund der vorhandenen baulichen Strukturen und Grundstückszuschnitte auch nicht als sinnvoll dar.

b. Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz

- Aus Gründen des Artenschutzes sind die Gehölz- und Gebäudebestände auf Brutstätten von Vögeln und auf das Vorkommen von Fledermausquartieren zu untersuchen. Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen, haben die **Baufeldfreiräumung** (Abriss von Gebäuden) und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 31. März zu erfolgen. Ein abweichender Baubeginn außerhalb dieser Zeiten ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- Im **Baufeld** sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung bzw. Gebäude vor Abriss auf Brutvogel- und Fledermausbesatz zu **kontrollieren** und die Ergebnisse zu dokumentieren (Biologe, Ornithologe, Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume bzw. vor Abriss der Gebäude der Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- Um Vorkommen von Fledermäusen sicher auszuschließen sind hierfür mindestens sechs Begehungen von April bis August erforderlich, in denen über den Hauptaktivitätszeitraum der Fledermäuse diese mittels Fledermausdetektor erfasst werden, davon mindestens zwei morgendliche Schwärmkontrollen im Wochenstufenzeitraum im Juni und Juli. Aufgrund der unübersichtlichen Gebäudeanordnung ist der Einsatz von mindestens zwei Kartierern notwendig.
- Sollte der Abriss im April oder zeitigen Mai, vor Beginn der Wochenstubenbildung, erfolgen, muss in den vier Nächten direkt vor dem Abriss untersucht werden, ob Fledermausaktivität an den Gebäuden ausgeschlossen werden kann. Hier wird ebenfalls der Einsatz von zwei Kartierern notwendig.
- Die Gebäude Bäckerstraße 11-13 weisen potenzielle Quartiere für Fledermäuse auf (Versteckmöglichkeiten hinter Wandverkleidung, Fugen zwischen Gebäudeteilen). Sollten die Gebäude abgerissen oder saniert werden, sind weitere Untersuchungen erforderlich. Diese sollten aus Begehungen mit dem Fledermausdetektor zwischen Mai und September bestehen, die sowohl abendliche Ausflugkontrollen sowie morgendliche Schwärmkontrollen im Juni und Juli (Wochenstubennutzung) als auch nächtliche Schwärmkontrollen im August umfassen müssen.
- Als Ersatz für verloren gegangene, dauerhaft genutzte Niststätten von **Brutvögeln** im Bereich der Gebäude an der Klosterstraße sind Nisthilfen für Haussperling und Mauersegler erforderlich. Hierzu sind innerhalb des MU 1-Gebietes als Ersatz für verloren gegangene, dauerhaft genutzte Niststätten von Brutvögeln im Bereich der Gebäude an der Klosterstraße Nisthilfen wie folgt anzubringen:

- insgesamt 4 Nisthilfen für Haussperlinge (Schwegler-Nisthilfe Modell 1SP für jeweils 3 Sperlings-Brutpaare) in ca. 3-8 m Höhe an den den öffentlichen Straßen abgewandten Gebäudeseiten sowie
- insgesamt 2 Nisthilfen des Schwegler WDVS-Einbaukastens (Typ 17A, Dreifachkasten) im Traufbereich der den öffentlichen Straßen abgewandten Gebäudeseiten.
- Darüber hinaus sind für den potenziellen Verlust von **Fledermausquartieren** innerhalb des MU 1-Gebietes folgenden Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzhabitaten für betroffene Fledermausarten vorzusehen:
 - Schaffung von Versteckmöglichkeiten in der Attika der den öffentlichen Straßen abgewandten Gebäudeseiten als Quartier für Zwergfledermäuse und Breitflügelfledermäuse
 - Spaltquartiere in den Traufkästen für Zwergfledermäuse und andere kleinere Fledermausarten: Pro Gebäude ist in jeder Himmelsrichtung mindestens eine 2,5 cm x 5 cm breite Einflugöffnung in den Traufkästen anzubringen.
 - Spaltenquartiere im Ortgang für Zwergfledermäuse und andere kleine Fledermausarten:

An allen Giebeln sind 1-2 Spalten mit einer Größe von 2,5 cm x 5 cm vorzusehen, sofern sich dahinter keine Schlafräume befinden.
 - Ersatzquartiere für Breitflügelfledermäuse im Dachboden (Sparrenfeldquartier im Sparrendach mit Zugang von außen):

Es sind mindestens 2 Sparrenfeldquartiere, jeweils mit unterschiedlichen Ausrichtungen so auszubauen, dass sie von außen zugänglich sind (z.B. Fledermausziegel) und eine Quartierfunktion für Fledermäuse besitzen.
 - Ersatzquartiere für Langohr-Fledermäuse im Dachboden (Spaltenquartier im Sparren- oder Pfettendach):

Im Sparren- oder Pfettendach sind mindestens 2 Spaltenquartiere anzubringen. Die Zugänglichkeit zum Dachraum ist über Fledermausziegel (min. 2 je Dachseite) und einen offenen Firstziegel an der von der Wetterseite abgewandten Firstseite zu gewährleisten.

Die Planung und Ausführung ist durch eine fledermauskundlich versierte, sachkundige Person zu begleiten.

Bei der Auswahl und Einrichtung der Fledermausquartiere sind die nachfolgenden allgemeinen Anwendungshinweise zu beachten:

- Die verbauten Materialien müssen schadstofffrei sein. Insbesondere Holz darf nicht mit giftigen Insektiziden behandelt sein.
- Die im Bereich der Quartiere eingesetzten Materialien sollten möglichst raue Oberflächen besitzen, um den Fledermäusen das Klettern und Festhalten im Quartier zu ermöglichen. Holz sollte sägerau verwendet werden.
- Die Quartiere sollten störungsfrei sein und nicht öffentlich zugänglich.
- Alle Ein- und Ausflugöffnungen müssen dauerhaft offenbleiben und regelmäßig auf Funktionalität überprüft werden.
- Alle Einflugöffnungen dürfen keinesfalls beleuchtet werden. Eine direkte Bestrahlung oder starke diffuse Beleuchtung ist dauerhaft zu vermeiden.
- Alle Quartiere müssen dauerhaft erhalten bleiben und bei Bedarf ausgebessert werden.

- Alle Ein- und Ausflughöffnungen sollten nicht direkt über Fenstern und Türen liegen, da dies zu Konflikten bei anfallendem Kot führen kann.
- Quartiere sollten nicht über Schlafzimmern angebracht werden, da es bei Besatz, insbesondere in den frühen Morgenstunden im Sommer, zu auftretenden Geräuschen kommen kann.
- Idealerweise sollten sich die Fledermäuse in der Attika freibewegen können und sich die Hangplätzen ihren Bedürfnissen gemäß aussuchen können.
- Es empfiehlt sich, auf dem Boden unter dem Spaltenquartier ein atmungsaktives Textilvlies auszubringen und bei Besatz regelmäßig den anfallenden Kot zu entfernen (im Winterhalbjahr).

Die o.b. Maßnahmen zum Artenschutz werden wie folgt Gegenstand der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan:

§ 7 Maßnahmen für den Artenschutz (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- (1) *Innerhalb des MU 1-Gebietes sind als Ersatz für verloren gegangene, dauerhaft genutzte Niststätten von Brutvögeln im Bereich der Gebäude an der Klosterstraße Nisthilfen wie folgt anzubringen:*
- *insgesamt 4 Nisthilfen für Haussperlinge (Schwegler-Nisthilfe Modell 1SP für jeweils 3 Sperlings-Brutpaare) in ca. 3-8 m Höhe an den den öffentlichen Straßen abgewandten Gebäudeseiten*
 - *insgesamt 2 Nisthilfen des Schwegler WDVS-Einbaukastens (Typ 17A, Dreifachkasten) im Traufbereich der den öffentlichen Straßen abgewandten Gebäudeseiten.*
- (2) *Innerhalb des MU 1-Gebietes sind folgende Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzhabitaten für betroffene Fledermausarten vorzusehen:*
- *Schaffung von Versteckmöglichkeiten in der Attika der den öffentlichen Straßen abgewandten Gebäudeseiten als Quartier für Zwergfledermäuse und Breitflügelfledermäuse*
 - *Spaltquartiere in den Traufkästen für Zwergfledermäuse und andere kleinere Fledermausarten: Pro Gebäude ist in jeder Himmelsrichtung mindestens eine 2,5 cm x 5 cm breite Einflugöffnung in den Traufkästen anzubringen.*
 - *Spaltenquartiere im Ortgang für Zwergfledermäuse und andere kleine Fledermausarten: An allen Giebeln sind 1-2 Spalten mit einer Größe von 2,5 cm x 5 cm vorzusehen, sofern sich dahinter keine Schlafräume befinden.*
 - *Ersatzquartiere für Breitflügelfledermäuse im Dachboden (Sparrenfeldquartier im Sparrendach mit Zugang von außen):*
Es sind mindestens 2 Sparrenfeldquartiere, jeweils mit unterschiedlichen Ausrichtungen so auszubauen, dass sie von außen zugänglich sind (z.B. Fledermausziegel) und eine Quartierfunktion für Fledermäuse besitzen.
 - *Ersatzquartiere für Langohr-Fledermäuse im Dachboden (Spaltenquartier im Sparren- oder Pfettendach):*
Im Sparren- oder Pfettendach sind mindestens 2 Spaltenquartiere anzubringen. Die Zugänglichkeit zum Dachraum ist über Fledermausziegel (min. 2 je Dachseite) und einen offenen Firstziegel an der von der Wetterseite abgewandten Firstseite zu gewährleisten.
Die Planung und Ausführung ist durch eine fledermauskundlich versierte, sachkundige Person zu begleiten.

Die nachfolgenden Hinweise zur Vermeidung von Eingriffen in das Störungs- und Tötungsverbot werden in die Planung aufgenommen. Festsetzungen sind nicht erforderlich, da sich die rechtlichen Anforderungen bereits aus dem BNatSchG ergeben.

3. Hinweise zum Artenschutz (siehe textliche Festsetzung § 7)

- a. *Die Baufeldfreiräumung (Abriss von Gebäuden) und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 31 März zulässig. Ein abweichender Baubeginn außerhalb dieser Zeiten ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.*
- b. *Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung bzw. Gebäude vor Abriss auf Brutvogel- und Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Biologe, Ornithologe, Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume bzw. vor Abriss der Gebäude der Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.*
- c. *Sollte ein Abriss außerhalb der unter Punkt a. genannten Zeiten notwendig werden, sind weitere Untersuchungen erforderlich:*
 - *Um Vorkommen von Fledermäusen sicher auszuschließen sind hierfür mindestens sechs Begehungen von April bis August erforderlich, in denen über den Hauptaktivitätszeitraum der Fledermäuse diese mittels Fledermausdetektor erfasst werden, davon mindestens zwei morgendliche Schwärmkontrollen im Wochenstubenzeitraum im Juni und Juli. Aufgrund der unübersichtlichen Gebäudeanordnung ist der Einsatz von mindestens zwei Kartierern notwendig.*
 - *Sollte der Abriss im April oder zeitigen Mai, vor Beginn der Wochenstubenbildung, erfolgen, muss in den vier Nächten direkt vor dem Abriss untersucht werden, ob Fledermausaktivität an den Gebäuden ausgeschlossen werden kann. Hier wird ebenfalls der Einsatz von zwei Kartierern notwendig.*
- d. *Die Gebäude Bäckerstraße 11-13 weisen potenzielle Quartiere für Fledermäuse auf (Versteckmöglichkeiten hinter Wandverkleidung, Fugen zwischen Gebäudeteilen). Sollten die Gebäude abgerissen oder saniert werden, sind weitere Untersuchungen erforderlich. Diese sollten aus Begehungen mit dem Fledermausdetektor zwischen Mai und September bestehen, die sowohl abendliche Ausflugkontrollen sowie morgendliche Schwärmkontrollen im Juni und Juli (Wochenstubennutzung) als auch nächtliche Schwärmkontrollen im August umfassen müssen.*
- e. *Allgemeine Anwendungshinweise für alle Fledermaus-Quartiere:*
 - *Die verbauten Materialien müssen schadstofffrei sein. Insbesondere Holz darf nicht mit giftigen Insektiziden behandelt sein.*
 - *Die im Bereich der Quartiere eingesetzten Materialien sollten möglichst raue Oberflächen besitzen, um den Fledermäusen das Klettern und Festhalten im Quartier zu ermöglichen. Holz sollte sägerau verwendet werden.*
 - *Die Quartiere sollten störungsfrei sein und nicht öffentlich zugänglich.*
 - *Alle Ein- und Ausflugöffnungen müssen dauerhaft offenbleiben und regelmäßig auf Funktionalität überprüft werden.*
 - *Alle Einflugöffnungen dürfen keinesfalls beleuchtet werden. Eine direkte Bestrahlung oder starke diffuse Beleuchtung ist dauerhaft zu vermeiden.*
 - *Alle Quartiere müssen dauerhaft erhalten bleiben und bei Bedarf ausgebessert werden.*

- *Alle Ein- und Ausflughöffnungen sollten nicht direkt über Fenstern und Türen liegen, da dies zu Konflikten bei anfallendem Kot führen kann.*
- *Quartiere sollten nicht über Schlafzimmern angebracht werden, da es bei Besatz, insbesondere in den frühen Morgenstunden im Sommer, zu auftretenden Geräuschen kommen kann.*
- *Idealerweise sollten sich die Fledermäuse in der Attika freibewegen können und sich die Hangplätzen ihren Bedürfnissen gemäß aussuchen können.*
- *Es empfiehlt sich, auf dem Boden unter dem Spaltenquartier ein atmungsaktives Textilvlies auszubringen und bei Besatz regelmäßig den anfallenden Kot zu entfernen (im Winterhalbjahr).*

4.5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch die des Immissionsschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 7 BauGB, zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Anforderung an die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 7 c BauGB). Für die Beurteilung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Immissionssituation ist die Berücksichtigung des unmittelbaren Planungsumfeldes von Bedeutung. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes wird durch die bereits bestehenden Kerngebiete und Mischgebiete sowie durch die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen *Klosterstraße* und *Bäckerstraße* bestimmt.

4.5.1 Beurteilung des Schutzanspruches der Nutzungen im Plangebiet

In diesem Zusammenhang sind zur Beurteilung der auf das Gebiet einwirkenden Lärmimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tags und nachts je nach Gebietstyp der Baunutzungsverordnung zu berücksichtigen. Danach sind für
MI-Gebiete: 60 dB(A) tags und 50/45 dB(A) nachts und für

MK-Gebiete: 65 dB(A) tags und 55/50 dB(A) nachts

einzuhalten. Diese Werte können im Einzelfall geringfügig überschritten werden. Der letztgenannte Wert gilt für Gewerbelärm.

Für die Beurteilung von Verkehrslärm in Urbanen Gebieten (MU, gemäß § 6 a BauNVO) sind im Beiblatt 1 zur DIN 18005 bisher keine Orientierungswerte aufgeführt. Von der Gebietseigenart her ist das Urbane Gebiet in der Systematik der DIN 18005 zwischen Mischgebiet (MI) und Kerngebiet (MK) anzusiedeln. Daher wird im Anwendungsfall dieser Norm auf die Orientierungswerte für Mischgebiete abgestellt. Es wäre auch denkbar, dass zur Beurteilung die Orientierungswerte für Kerngebiete herangezogen werden können.

Die DIN 18005 kommt bei der Beurteilung von Verkehrslärm im Plangebiet zur Anwendung.

Damit ergeben sich folgende Anhaltswerte, die dieser Untersuchung der Beurteilung von Verkehrsgeräuschen in Urbanen Gebieten zugrunde gelegt werden:

MI – Gebiete 60 dB(A) und nachts 50 dB(A)

Für die Beurteilung des Gewerbelärms verringert sich der Nachtwert auf 45 dB(A). Dies entspricht ebenso dem Richtwert der TA Lärm.

Grundlage der Beurteilung von Anlagengeräuschen ist die TA Lärm. Diese nennt in Abschnitt 6.1 Immissionsrichtwerte für Immissionsorte abhängig von der Gebietsart, in der sich der betreffende Immissionsort befindet. Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel

betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Urbanen Gebieten tags 63 dB(A) nachts 45 dB(A).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Aufgrund der umgebenden Nutzung ist nicht von einem Nutzungskonflikt auszugehen. Es werden innerhalb der angrenzenden Verkehrsflächen auch keine Eingriffe in den Straßenraum vorbereitet oder erwartet, sodass aufgrund des fehlenden baulichen Eingriffes in den Straßenraum keine Immissionsschutzmaßnahmen begründet sind.

4.5.2 Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Bauvorhaben

Auf Grundlage der Berechnungsergebnisse ist festzustellen, dass die bei städtebaulichen Planungen zur Beurteilung von Verkehrslärm heranzuziehenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht an allen Fassaden des geplanten Gebäudes und in den Außenwohnbereichen unterschritten werden.

Im Bebauungsplan müssen daher keine Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz von Verkehrslärm erfolgen.¹⁴

4.5.3 Wirkungen der Aufstellung des B-Planes auf die Nutzungen in der Umgebung

Durch die im MU Gebiet geplanten Nutzungen (z.B. Arztpraxis und Wohnen) der hier in Rede stehenden Bauleitplanung ist mit Patientenverkehr und Anwohnerverkehr zu rechnen. Um die durch den Neuverkehr verursachten Geräusche an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung beurteilen zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten von der GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH erstellt.

Bei der Anlieferung durch einen kleinen Lkw ist gemäß den Angaben des vom planenden Architekten vorgelegten Verkehrskonzepts von einer Anlieferung am Tag auszugehen. Bei den Patienten der Dialyseeinrichtung muss von 30 Patienten in zwei Durchläufen mit im ungünstigsten Fall einer An- und einer Abfahrt eines Kfz je Patient am Tag ausgegangen werden. Davon sind 5 Patienten Liegendtransporte. Es ergeben sich somit 20 Kfz-Bewegungen. Diese erfolgen im Norden des Gebäudes. Den übrigen Patienten-Pkw werden die öffentlichen Stellplätze südlich der Kahlerdgsasse zugeordnet. Hier ist somit mit 100 Pkw am Tag zu rechnen.

Die dieser Beurteilung zu Grunde liegenden Verkehrsmengen sind aus den vom Büro Zacharias ausgearbeiteten verkehrsplanerischen Untersuchungen abgeleitet, die wiederum auf der Grundlage lokaler Verkehrszählungen (2019) basieren. Es werden 95 Kfz-Bewegungen genannt. Eine für schalltechnische Zwecke erforderliche Aufteilung der Bewegungen auf die Tageszeit und die ungünstigste Nachtstunde erfolgt nicht. Um diese Verteilung zu erhalten wurde hilfsweise auf die Parkplatzlärmstudie zurückgegriffen.

Zusammenfassend wird im Ergebnis festgestellt, dass der bei der Beurteilung von Anlagengeräuschen heranzuziehende jeweilige Immissionsrichtwert der TA Lärm für Kerngebiete von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht bzw. der für Urbane Gebiete von 63 dB(A) am Tage und 45 dB(A) an allen Immissionsorten der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung tags und nachts unterschritten wird.¹⁵

¹⁴ GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines Dialysezentrums an der Kahlergasse in Rinteln, Hannover, 18.11.2019, S. 21f.

¹⁵ GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines Dialysezentrums an der Kahlergasse in Rinteln, Hannover, 18.11.2019, S. 22f.

4.5.4 Planinduzierter Fahrverkehr des Vorhabens auf öffentlichen Straßen

Den im Gutachten angegebenen Differenzen der Emissionskennwerte der einzelnen Straßenabschnitte kann entnommen werden, dass die Zunahme der Verkehrslärmimmissionen in den betreffenden Straßenabschnitten am Tage bis zu 0,1 dB und nachts bis zu 0,3 dB betragen kann. Die geringen Erhöhungen werden keinesfalls wahrnehmbar sein.

Dieses Argument gilt nicht, wenn auf Grundlage rein rechnerisch ermittelter Beurteilungspegel ein Überschreiten der die Schwelle zur Gesundheitsgefahr markierenden Werte von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht nicht ausgeschlossen werden kann. Für Emissionskennwerte von rd. 58 dB(A) am Tage und 48 dB(A) in der Nacht ergeben sich für Abstände der Wohnbebauung zur Achse der jeweiligen Straßenabschnitte von mehr als 3,5 m Beurteilungspegel im Fall der Prognose 2030 von weniger als 67 dB(A) am Tage und 57 dB(A) in der Nacht. Damit kann ein erstmaliges Überschreiten der genannten Schwellenwerte durch die zusätzlichen vom Vorhaben verursachten Verkehre ausgeschlossen werden.¹⁶

4.6 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG und Störfallverordnung

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.

Gemäß dem Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von verträglichen Nutzungen ist der Plangeber gehalten, ein Nebeneinander von Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden. Diese Verpflichtung ergibt sich auch aus dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (Verkehrswege, Freizeitgebiete etc.) so weit wie möglich vermieden werden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Plangebiet nach Kenntnis der Stadt Rinteln nicht in einem Achtungsabstand von einem störfallrelevanten Gewerbebetrieb liegt.

5 Sonstige zu beachtende öffentliche Belange – nachrichtliche Darstellungen und Kennzeichnungen

5.1 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Das Grundstück Klosterstraße 31, (Gemarkung Rinteln, Flur 11, Flurstück 85/5) ist unter der Anlagenummer 257.031.5.911.0020 als ehemalige Tankstelle und Kfz-Werkstatt im Verdachtsflächenkataster des Landkreises Schaumburg eingetragen. Der Betriebszeitraum bezog sich demnach auf die Jahre 1930 bis 1957. Nähere Angaben zu dem Grundstück liegen jedoch nicht vor.

¹⁶ GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines Dialysezentrums an der Kahlergasse in Rinteln, Hannover, 18.11.2019, S. 23f.

Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Wasser- bzw. Abfallbehörde des Landkreises Schaumburg umgehend zu unterrichten, ggf. sind Arbeiten zu unterbrechen. Es wird empfohlen, Altlastenverdachtsflächen grundsätzlich von Überbauungen freizuhalten, solange die davon ausgehenden Gefahren nicht sicher erkundet, bearbeitet und beseitigt oder gesichert sind bzw. die Unschädlichkeit nachgewiesen ist (vgl. Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen).

Kampfmittel

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, RD Hameln-Hannover, die folgenden Erkenntnisse vor:

Fläche A (Klosterstraße, Bäckerstraße, Grundstücke Klosterstraße 31 sowie Bäckerstraße 10, 11 und 12)

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche B (Grundstücke Klosterstraße 32 und 33)

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

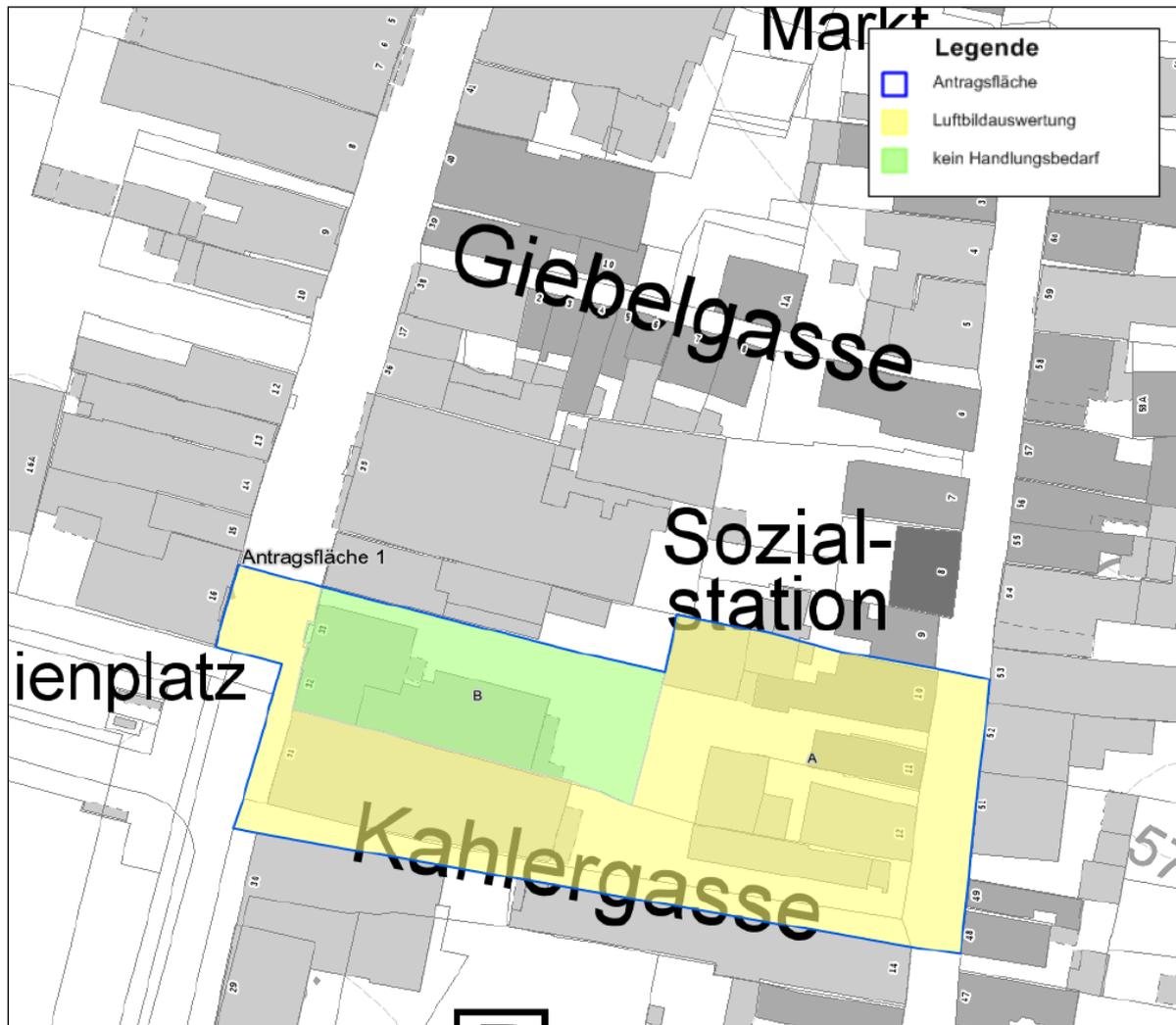
Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Abb.: Auszug der Ergebniskarte TB-2019-00881, © LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst



Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. 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.

5.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die hier in Rede stehende Planung bezieht sich auf eine überwiegend bereits bebaute Fläche. Diese hat aufgrund der im Gebiet und im Umfeld bereits bestehenden siedlungsstrukturell geprägten Nutzungen keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. Der Bebauungsplan Nr. 82 trägt somit nicht dazu bei, die bereits vorbereiteten klimatischen Verhältnisse erheblich zu verschlechtern.

Durch diesen Bebauungsplan wird die Innenentwicklung gefördert und damit überwiegend Eingriffe in landschaftlich prägende Vegetationsstrukturen vermieden, so dass sich in diesem Bereich keine negativen Auswirkungen auf die Regulierung des CO₂-Gehaltes der Luft und die Sauerstoffproduktion ergeben. Der Sauerstoffproduktion als auch die Bindung von Staubpartikeln werden gefördert und ein Beitrag zur Reduzierung der Bodenerosion geleistet. Die bestehenden Vegetationsstrukturen sollen auch weiterhin in die grünordnerische

Gestaltung der Hausgärten sinnvoll einbezogen werden. Auf Grund der bereits bestehenden und historisch gewachsenen Bebauungsdichte kann dies nicht an allen Standorten gewährleistet werden.

Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind auf der Grundlage der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der zunehmenden Anzahl und Intensität der Niederschläge mit der Zunahme von Oberflächenwasser zu rechnen ist. Daher ist bei der Dimensionierung der Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen auch zukünftig auf eine ausreichende Kapazität zu achten. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Regenwasserleitungen aufgrund der bereits überwiegend versiegelten Flächen ausreichend dimensioniert sind, sodass auf Versickerungseinrichtungen verzichtet werden kann.

Der B-Plan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzzielen der Stadt Rinteln Rechnung getragen.

5.3 Denkmalschutz

5.3.1 Baudenkmale

Im Bebauungsplan bzw. in seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich Baudenkmale. Hierbei handelt es sich im Einzelnen um:

Einzelbaudenkmal (gem. § 3 Abs. 2 NDSchG) – im Plangebiet:

- Wohnhaus, Bäckerstraße 10
- Wohn-/Geschäftshaus, Bäckerstraße 11
- Wohn-/Geschäftshaus (mit: Hinterhaus), Bäckerstraße 12

Einzeldenkmale (gem. § 3 Abs. 2 NDSchG) – außerhalb des Plangebietes:

- Wohn-/Geschäftshaus, Bäckerstraße 3
- Wohn-/Geschäftshaus, Bäckerstraße 4
- Wohn-/Geschäftshaus (mit: Nebengebäude), Bäckerstraße 5
- Wohn-/Geschäftshaus, Bäckerstraße 6
- Wohnhaus, Bäckerstraße 7
- Wohnhaus, Bäckerstraße 8
- Wohnhaus, Bäckerstraße 15
- Wohnhaus, Bäckerstraße 16
- Wohn-/Geschäftshaus, Bäckerstraße 17
- Wohnhaus, Bäckerstraße 46
- Steinwerk (auf dem Hinterhof), Bäckerstraße 59
- Wohn-/Geschäftshaus, Bäckerstraße 61
- Wohn-/Geschäftshaus, Klosterstraße 15
- Einfriedungsmauer (mit: Torpfeiler), Klosterstraße 16 a
- Schule (ehem. Gymnasium), Klosterstraße 18
- Post, Klosterstraße 28
- Wohn-/Geschäftshaus, Klosterstraße 39

Gruppen baulicher Anlagen (gem. § 3 Abs. 3 NDSchG) – außerhalb des Plangebietes:

- *Gruppe baulicher Anlagen (257031Gr0004):*
 - Wohnhaus, Giebelgasse 2
 - Wohnhaus, Giebelgasse 3
 - Wohnhaus, Giebelgasse 4
 - Wohnhaus, Giebelgasse 5
 - Wohnhaus, Giebelgasse 6

Die im räumlichen Geltungsbereich gelegenen Baudenkmäler sind im Bebauungsplan entsprechend durch Planzeichen gekennzeichnet.

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 diese so zu gestalten, dass die Denkmaleigenschaft eines ggf. benachbarten Baudenkmals nicht beeinträchtigt wird.

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

„[...]“

§ 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.

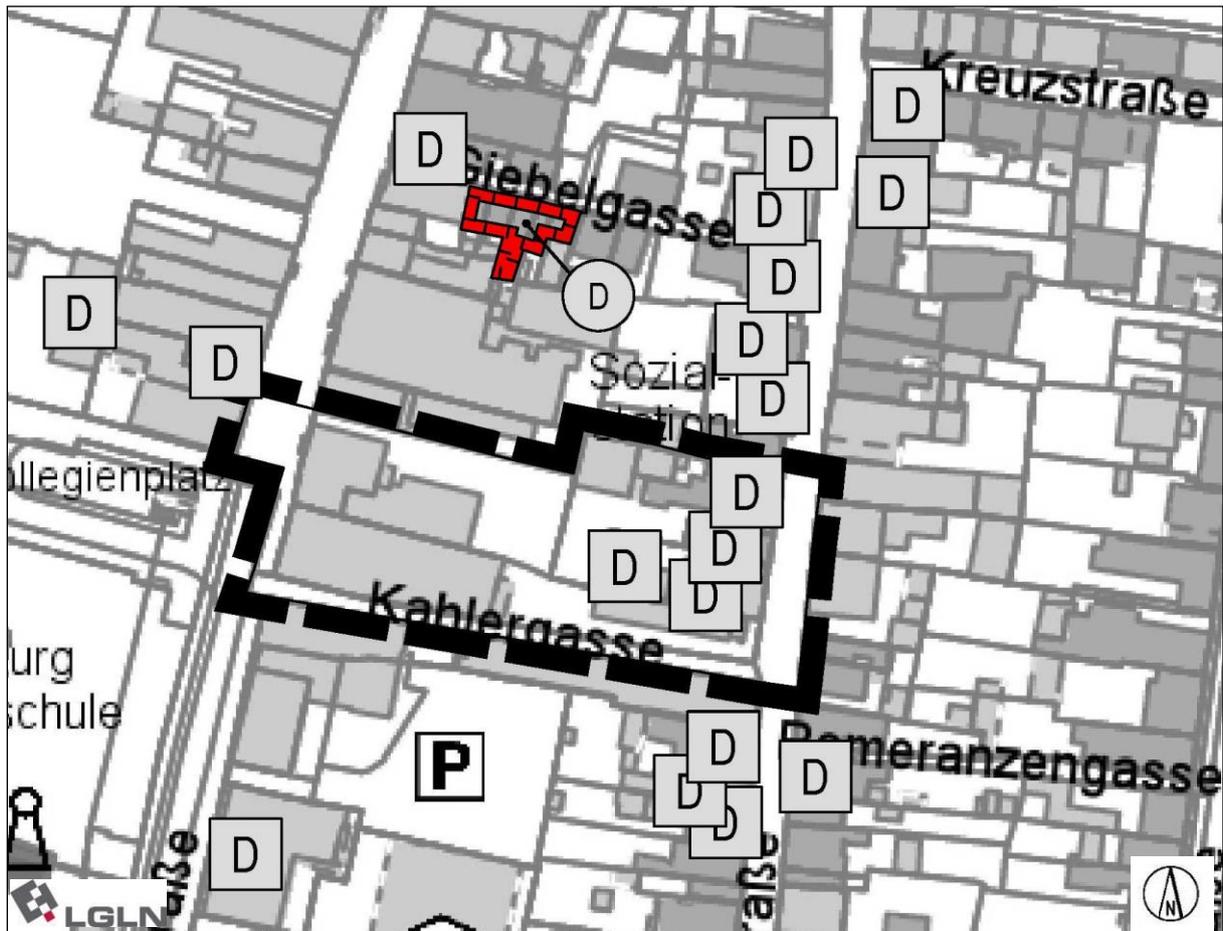
§ 11 Anzeigepflicht

(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. [...]

Abb.: Übersicht der Baudenkmale im Plangebiet und dessen Umgebung, Kartengrundlage AK 5, M. 1:5.000 i.O., © 2019 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hameln-Hannover



Geplante Baumaßnahmen sind frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die dazu geeignet sind, die Denkmaleigenschaften der im Gebiet befindlichen Baudenkmäler erheblich zu beeinträchtigen, da diese bereits von Bebauung umgeben sind. Die Aspekte der baulichen Gestaltung und damit die der Berücksichtigung ggf. beachtlicher Kriterien des Umgebungsschutzes werden im Zuge des Bauantragsverfahrens zwischen dem Antragsteller und der Denkmalschutzbehörde erörtert.

Darüber hinaus wird auf die parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes in Aufstellung befindliche örtliche Bauvorschrift (Gestaltungssatzung) hingewiesen, die für die bauliche Gestaltung der im Gebiet vorgesehenen Bauvorhaben neben dem Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen relevant ist.

Die Gestaltungsanforderungen des Denkmalschutzes sind gegenüber denen der Gestaltungssatzung im Zweifel weitergehend, sodass eine nicht hinreichende Berücksichtigung oder gar eine erhebliche Beeinträchtigung der historischen Prägung der

Altstadt Rintelns bzw. des hier beschriebenen Stadtviertels „Kahlergasse/Klosterstraße“ nicht ableitbar ist.

Dabei ist es im Zuge der allgemeinen Siedlungsentwicklung und den damit verbundenen baulichen Herausforderungen innerhalb der Altstadt Rintelns grundsätzlich zulässig, durch die Integration von neu hinzutretenden Gebäuden eine mit dem Grundsatz von historischen Gestaltungsmerkmalen und den heutigen Anforderungen an die Weiterentwicklung von Siedlungsbereichen zu vereinbarende Lösung zu finden.

Der Bebauungsplan Nr. 82 trifft keine Festsetzungen, die auf die Beseitigung von bestehenden baulichen Anlagen abzielen. Dennoch ist es so, dass dem Bebauungsplan Nr. 82 ein konkretes Vorhaben und damit eine konkrete bauliche Entwicklung zu Grunde liegt. Im Rahmen der Vorhabenplanung wurden die Möglichkeiten der Erhaltung der Bausubstanzen in den Blick genommen.

Dies trifft auch auf das im Plangebiet befindliche Schefflerhaus zu, bei dessen Fassade es sich nicht um eine historisierende Fassade, wie sie z.B. vergleichsweise bei vielen Gebäuden des Marktplatzes zu finden sind handelt. Sie wurde nicht rekonstruiert, stellt also keine Rekonstruktion eines Originals dar. Sie weist mit ihren Zunftzeichenreliefs eine typische Ornamentik auf, die gegen Ende des vorletzten Jahrhunderts entstanden ist und dem Baustil der Gründerzeit (ca. 1871 - 1890) als abgeschlossener Bauepoche zugeordnet werden kann. Ähnliche oder gleichgestaltete Fassaden sind in Rinteln nicht zu finden.

Diese baulichen Anlagen erfüllen jedoch aufgrund der Raumhöhen, der Raumgliederung, Etagenzuordnung (keine barrierefreie Nutzung möglich) und Anordnung sowie der Materialien nicht die nach heutigen Maßstäben einer sinnvollen Folgenutzung zu beachtenden Anforderungen. Die Berücksichtigung der bestehenden baulichen Anlagen würde darüber hinaus auch die geplante Deckung des auf den Kernbereich Rintelns bezogenen Wohnbedarfs und damit die angestrebte Förderung der Innenentwicklung nicht oder nur in dem bereits baulich vorhandenen Rahmen ermöglichen. Die Nutzung des baulichen Bestandes stellt sich daher weder aus gestalterischen Erwägungen als zwingend dar noch stellen sich aus allgemeinen wirtschaftlichen Erwägungen mit Blick auf die Realisierungsfähigkeit verhältnismäßige Kosten dar.

Die Stadt Rinteln räumt gerade in bereits dichter bebauten Siedlungsbereichen, wie sie in der Altstadt zu erkennen sind, einer möglichst optimalen Ausnutzung von Grundstücksflächen den Vorrang gegenüber der Nutzung der geringeren Bauvolumen sowie der in Bezug auf die angestrebte Nutzung kaum nutzbaren Grundrisse ein. Der Wohnbedarf soll vor allem in zentralen Bereichen angemessen und nicht auf bisher im Außenbereich gelegenen Grundstücksflächen gedeckt werden. Dies bedingt, dass gerade die Baulandpotenziale in den Blick genommen werden müssen, die aufgrund der zu erwartenden Nutzungsaufgabe sowie der energetisch wie gestalterisch und funktional nicht sinnvoll nutzbaren bestehenden Bauvolumen sonst brachfallen und in zentralen Bereichen städtebaulich unattraktive Situationen erwarten lassen. Dem hieraus resultierenden Planungsbedürfnis wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 Rechnung getragen.

Auf der Grundlage des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeptes ist die Anordnung von baulichen Anlagen so vorgesehen, dass sie dem historischen Stadtgrundriss, dem Verlauf und der Wahrnehmung der Kahlergasse sowie der zur Klosterstraße straßenbegleitenden Bebauung als wesentliche städtebauliche Gestaltungsmerkmale entsprechen. Als Unterstützung des städtebaulichen Zieles werden daher Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Aus einer rein historisierenden Fassade allein kann noch kein öffentlich-rechtlicher Erhaltungsanspruch durchgesetzt werden. Um dies zu erreichen, müssten die zur Klosterstraße gerichteten Gebäude des Plangebietes Denkmaleigenschaften im Sinne von Einzeldenkmälern

aufweisen oder Bestandteile einer Gruppe baulicher Anlagen sein. Dies trifft jedoch in dem hier vorliegenden Fall nicht zu.

Ein allgemeines Erhaltungsinteresse ist auch nicht aus einer allgemeinen und historisierenden Gebietskulisse ableitbar, da sich die öffentlich-rechtlichen Anforderungen gegenüber dem grundgesetzlich geschützten Eigentum nicht durchsetzen. Der Schutz des Eigentums ist gleichberechtigt in die Abwägung über den Bebauungsplan Nr. 82 einzustellen. Er überwiegt dann, wenn keine anderen gewichtigeren Gründe entgegenstehen. Dies ist hier der Fall, sodass im Bebauungsplan auch keine Festsetzungen zur Erhaltung von Gebäuden aufgenommen werden.

Vor diesem Hintergrund und der städtebaulichen Zielsetzung der Deckung des auf den Kernbereich Rintelns bezogenen Wohnbedarfs sowie des Bedarfs nach Büro- und Praxisräumen setzt sich auch die Forderung der Erhaltung der zur Klosterstraße vorhandenen Gebäude nicht durch, da das öffentliche Interesse an der Förderung der Innenentwicklung, der Deckung des Wohnbedarfs mit dem damit verbundenen individuellen Wohnen im Alter sowie der Schaffung von Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen überwiegt bzw. dafür der Vorrang eingeräumt wird.

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. Konkrete fachbehördliche Hinweise, die auf eine erhebliche Beeinträchtigung des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes hindeuten würden, wurden im Verfahren nicht vorgetragen.

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 baulichen Anlagen, die dem Baudenkmalschutz unterliegen, 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 zum Ausdruck gebracht werden, nicht dazu geeignet ist, die Wirkung der Denkmaleigenschaft zu erdrücken, zu verdrängen oder zu übertönen oder es sonst an der gebotenen Achtung gegenüber den durch das Denkmal verkörperten Werten fehlen lässt. Hierzu stellen die im Plangebiet befindlichen sowie außerhalb angrenzenden Baudenkmale eine eigene und weiterhin ausreichende denkmalrechtliche Strahlkraft dar.

5.3.2 Archäologische Denkmalpflege

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

Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. **Sämtliche in den Boden eingreifende Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt.** Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

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 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rinteln unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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.

Das Benehmen gem. § 20 Abs. 2 NDSchG ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege herzustellen.

6 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 umfasst eine Fläche von insgesamt 4.891 m² und gliedert sich wie folgt:

Urbanes Gebiet (MU 1/MU 2)	3.812 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	901 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg:	178 m ²
Plangebiet gesamt	4.891 m ²

7 Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 82 nicht erforderlich.

7.2 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich liegt eingebunden in einen bestehenden und erschlossenen Siedlungsbereich. Die im Plangebiet angrenzenden Straßen sind bereits voll erschlossen und weisen die für die Erschließung der Grundstücke erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen auf.

7.2.1 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet kann an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Das anfallende Schmutzwasser wird über den in der *Bäckerstraße* und *Klosterstraße* vorhandenen Schmutzwasserkanal an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Rinteln abgegeben. Die Kläranlage ist zur Aufnahme der mit dieser Bauleitplanung verbundenen baulichen Entwicklung ausreichend dimensioniert.

7.2.2 Oberflächenentwässerung

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 82 sind aufgrund der geringen Größe des im Plangebiet festgesetzten Urbanen Gebietes keine erheblichen Beeinträchtigungen der nachfolgenden Vorflut zu erwarten, da die befestigten Flächen bereits abflusswirksam und an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen sind und der Bebauungsplan die bereits bisher möglichen Flächenversiegelungen aufnimmt und diese nicht relevant erhöht.

7.2.3 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungen und ist durch die Stadtwerke Rinteln GmbH sichergestellt.

7.2.4 Löschwasserversorgung

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 - zu bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der geplanten Nutzungen — MU-Gebiet — 1600 l/min für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Eine für das Plangebiet ausreichende Löschwasserversorgung gemäß dem DVGW- Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist durch die vorhandenen Leitungen und Entnahmestellen (Hydranten) gewährleistet. Durch die Stadtwerke Rinteln GmbH erfolgte eine Überprüfung, ob die erforderliche Löschwassermenge durch die in den angrenzenden Straßen verlaufenden Trinkwasserleitungen sichergestellt werden kann. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass ausreichend leistungsfähige Entnahmestellen (Hydranten) in einem Umkreis von 300 m um das Plangebiet vorhanden sind.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung nachzuweisen.

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

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass

- bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung zur Löschwasserentnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten entsprechend der Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu installieren sind,
- bei einer Löschwasserversorgung über unabhängige Löschwasserentnahmestellen die Entnahme von Löschwasser durch Sauganschlüsse nach DIN 14 244 sicherzustellen ist,
- die Löschwasserentnahmestellen nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen und freizuhalten sind, sodass die Flächen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Zu allen Gebäuden ist die Zuwegung für die Feuerwehr sicherzustellen. Feuerwehrezufahrten sind 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 den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen vom 28. September 2012 entsprechen.

Unter Berücksichtigung der bereits in der Umgebung des Plangebietes realisierten öffentlichen Verkehrsflächen sowie der umgebenden Siedlungsbereiche wird davon ausgegangen, dass die v.g. Anforderungen zum Löschwasserschutz bereits berücksichtigt werden.

7.2.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Schaumburg (AWS) sichergestellt. Im Landkreis Schaumburg werden ausschließlich dreiaxlige Mülleinsammelfahrzeuge eingesetzt. Um den Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“ der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen zu genügen, ist die verkehrliche Erschließung

von Baugebieten gemäß den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 (Dreiachsige Müllfahrzeuge)“ auszuführen.

Für die im Plangebiet gelegenen und bereits bebauten Grundstücke kann die Abfallentsorgung über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (*Klosterstraße* und *Bäckerstraße*) - wie bisher - sichergestellt werden.

7.2.6 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Rinteln. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung ist auf vorhandene Leitungen zu achten.

7.2.7 Fernmeldewesen

Das Plangebiet kann an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie Koordinierung mit Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Für den Ausbau des Netzes der Vodafone Kabel Deutschland GmbH ist das Team Neubaugebiete zu kontaktieren:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Es handelt sich bei der betroffenen Leitung um eine Telekommunikationsleitung, die im Bereich der Klosterstraße, innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche verläuft.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Eingriffe in den Straßenraum sind nicht vorgesehen.

Sollte sich die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH ist in die weiteren Planungen einzubeziehen und frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

7.3 Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat mit Schreiben vom 16.10.2019 darauf hingewiesen, dass im Untergrund des Plangebietes anhand der vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) lösliche Karbonatgesteine aus dem Jura und Keuper anstehen, in denen durch irreguläre Auslaugung lokal Verkarstungserscheinungen und vereinzelt auch Erdfälle auftreten können. Bisher sind im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung keine Erdfälle bekannt. Die nächsten bekannten Erdfälle liegen mehr als 11 km entfernt östlich und nordöstlich des Plangebietes.

Das Plangebiet wird formal der Erdfallgefährdungskategorie 1 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

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 Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden.

Die Stellungnahme des LBEG ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

7.4 Belange der Bundeswehr

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz sowie einem Hubschraubertiefflugkorridor. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.

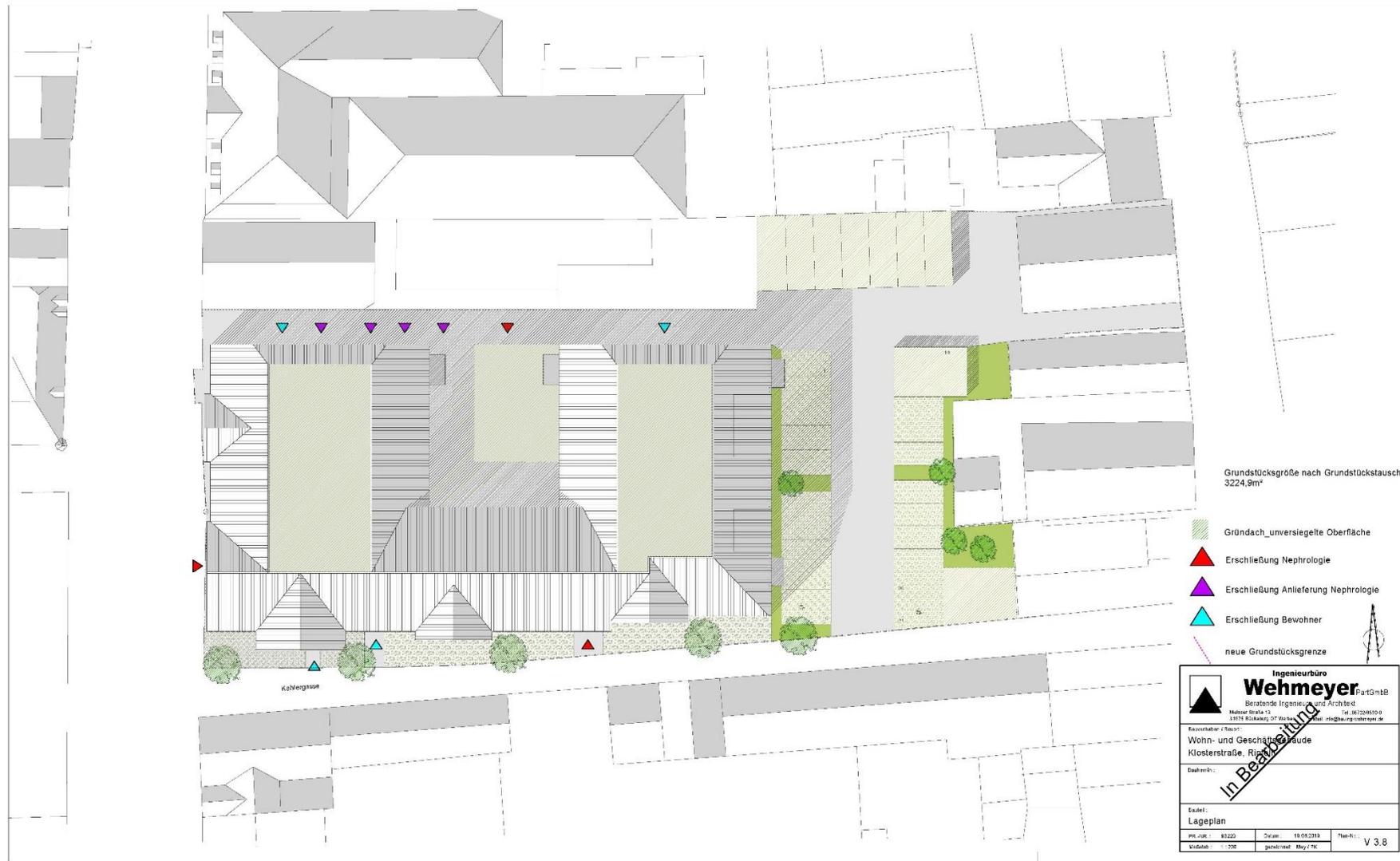
Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten. Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, sind der Bundeswehr in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

7.5 Kosten

Der Stadt Rinteln entstehen durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Kosten im Sinne des § 127 BauGB. Das geplante Vorhaben wird von einem Investor realisiert.

Anlage 1: Lageplan (Ingenieurbüro Wehmeyer PartGmbH, Entwurf)



Anlage 2: Ansichten (Ingenieurbüro Wehmeyer PartGmbH, Entwurf)



Anlage 3: Perspektive (IMMAC Wohnbau GmbH)



**Anlage 4: Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 84
Abs. 3 NBauO „Gestaltungssatzung Innenstadt“
(Stand 02/2020)**



Stadt Rinteln

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 84 Abs. 3 NBauO „Gestaltungssatzung Innenstadt“

02-2020



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

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

Vorbemerkung

Die Bewahrung und bauliche Pflege des Stadtbildes der Innenstadt von Rinteln, die durch Altstadt und den historischen Stadtwall gebildet wird, sind ein städtebauliches, denkmalpflegerisches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von besonderem Rang und stehen im öffentlichen Interesse.

Das in Jahrhunderten gewachsene Stadtensemble in seiner heutigen Ausprägung erfordert bei seiner baulichen Fortentwicklung Rücksicht auf die gewachsenen Stadtstrukturen, auf den historischen Baubestand und die Maßstäblichkeit, ebenso wie auf ortsbezogene Gestaltungsmerkmale und überlieferte Gestaltungsprinzipien, die das eigenständige Bild und die Atmosphäre dieser Altstadt und des Stadtwalls prägen und auch künftig bestimmen sollen.

Neubaumaßnahmen müssen deshalb besonders sensibel und qualitativ entwickelt und dem gestalterischen Niveau des historischen Gepräges gerecht werden.

Präambel

Auf Grund des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), i. V. m. §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie des § 58 Abs. 2 Ziffer 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – jeweils in der zuletzt geltenden Fassung – hat der Rat der Stadt Rinteln diese örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung „Gestaltungssatzung Innenstadt“ erlassen.

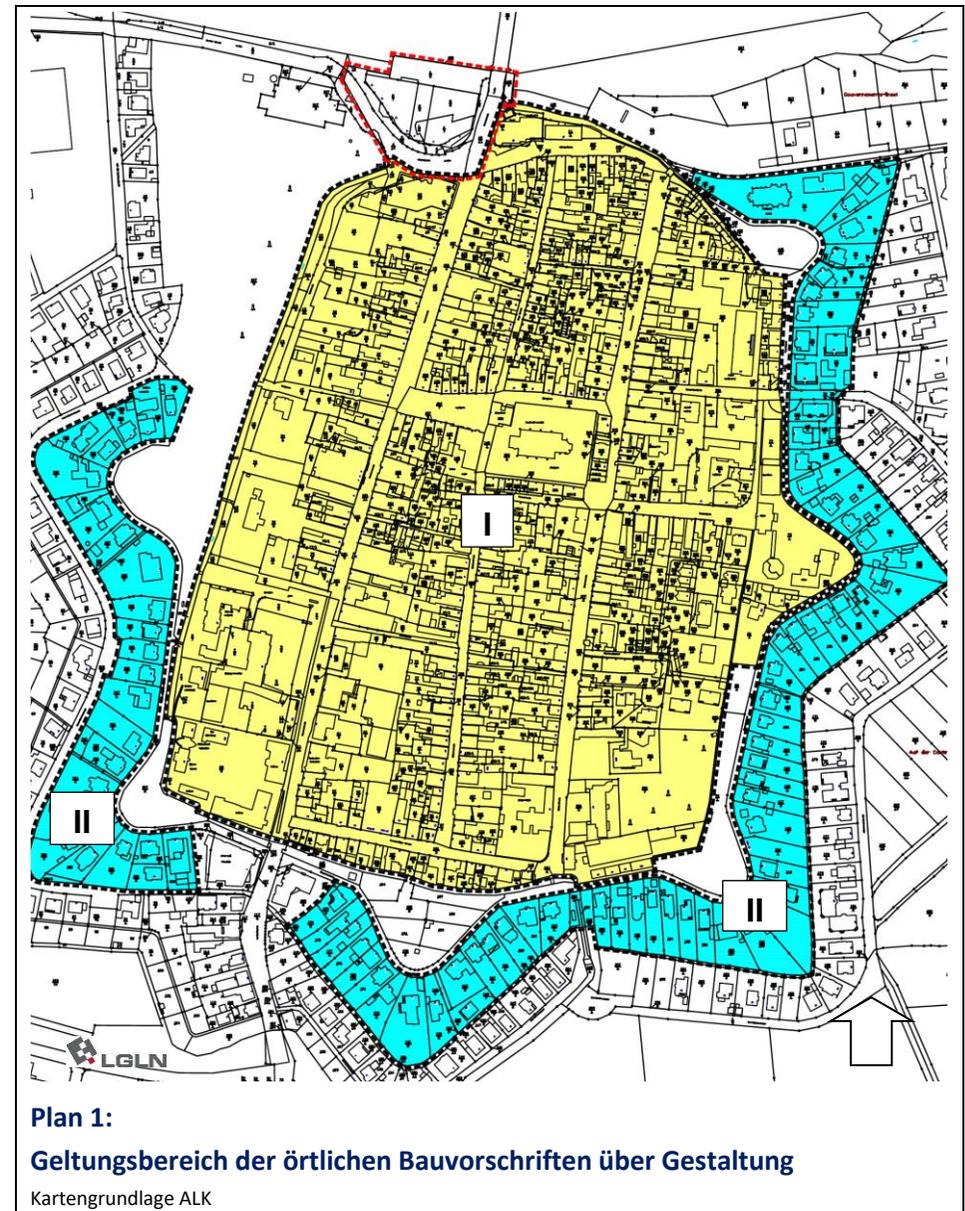
Rinteln,

Bürgermeister

LS

§ 1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung „Gestaltungssatzung Innenstadt“ umfasst die Teilbereiche „Altstadt“ und „Wallanlage“. Die jeweiligen Teilbereiche sind im nachfolgenden Plan (Plan 1) mit gestrichelten Linien umgrenzt und mit I für den Teilbereich „Altstadt“ sowie II für den Teilbereich „Wallanlage“ gekennzeichnet.
- (2) Die Gestaltungssatzung trifft teilweise unterschiedliche örtliche Vorschriften für die Teilbereiche I „Altstadt“ und II „Wallanlage“.
- (3) Diese Satzung gilt für die folgenden baulichen Maßnahmen:
 - a) Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Instandhaltung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen,
 - b) Errichtung und Änderung von Werbeanlagen,
- (4) Festsetzungen von Bebauungsplänen, Bestimmungen des Denkmalrechts und andere höherrangige Regelungen bleiben von dieser Satzung unberührt.
- (5) Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung „Gestaltungssatzung Innenstadt“ werden die bisher wirksamen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung aufgehoben und für den Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung „Gestaltungssatzung Innenstadt“ durch die neuen Regelungen ersetzt. Für den im nebenstehenden Plan 1 (Geltungsbereich) mit einer roten Strichellinie umgrenzten Bereich werden die bisherigen Regelungen ersatzlos aufgehoben.



§ 2 Gliederung der Baukörper

Im Bereich I (Altstadt) gilt:

- (1) Zur Vermeidung der Vereinheitlichung von Gestaltungsmerkmalen nebeneinanderliegender Gebäude sind Fassadenabschnitte durch mindestens zwei der nachfolgenden Anforderungen zu bilden:
 - a) Unterschiedliche Gliederung der Fassade,
 - b) Unterschiedliche Gestaltung der Fassadenoberflächen,
 - c) Unterschiedliches Verhältnis von Wandfläche zu Öffnungen,
 - d) Unterschiedliche Ausbildung und Proportion der Fenster,
 - e) Unterschiedliche Farbgestaltung,
 - f) Kombination von giebel- und traufständigkeit der Dachform unter Beibehaltung der eindeutigen Gebäudestellung gemäß § 5.
- (2) Bei Gebäuden mit einer Fassadenbreite von mehr als 12,0 m ist darüber hinaus ein gliederndes Element der nachfolgenden Liste auszubilden:
 - a) Anordnung eines Erkers oder Vorbaus,
 - b) Wechsel der Firsthöhen um mindestens 1,0 m,
 - c) Rücksprung eines bis zu 12 m breiten Gebäudeteils um 0,3 bis 0,5 m hinter die Bauflucht, über die gesamte Gebäudehöhe.

§ 3 Historische Parzellierung und Brandgassen

Im Bereich I (Altstadt) gilt:

- (1) Der Begriff „historisch“ bezeichnet die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung bestehenden Parzellengrenzen zwischen zwei Hauptgebäuden, Traufgassen und Brandgassen.
- (2) Die Überbauung von historischen Parzellengrenzen zwischen zwei Hauptgebäuden und von Traufgassen bis zu 1,0 m Breite ist nur zulässig, wenn die Parzellengrenzen bzw. Traufgassen durch vertikale Einschnitte von mindestens 30 cm bis 50 cm Breite und Tiefe, die über die gesamte Gebäudehöhe verlaufen, kenntlich gemacht werden.
- (3) Die Überbauung von historischen Brandgassen über 1,0 m Breite ist nur zulässig, wenn die Brandgassen durch vertikale Einschnitte von mindestens 1,0 m Breite und mindestens 2,0 m Tiefe, die über die gesamte Gebäudehöhe verlaufen, kenntlich gemacht werden.
- (4) Die Breite der vorhandenen Trauf- bzw. Brandgassen ist das lichte Maß zwischen den beiden gegenüberliegenden Gebäudeseitenwänden. Es wird in 1 m Höhe an der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche gemessen.

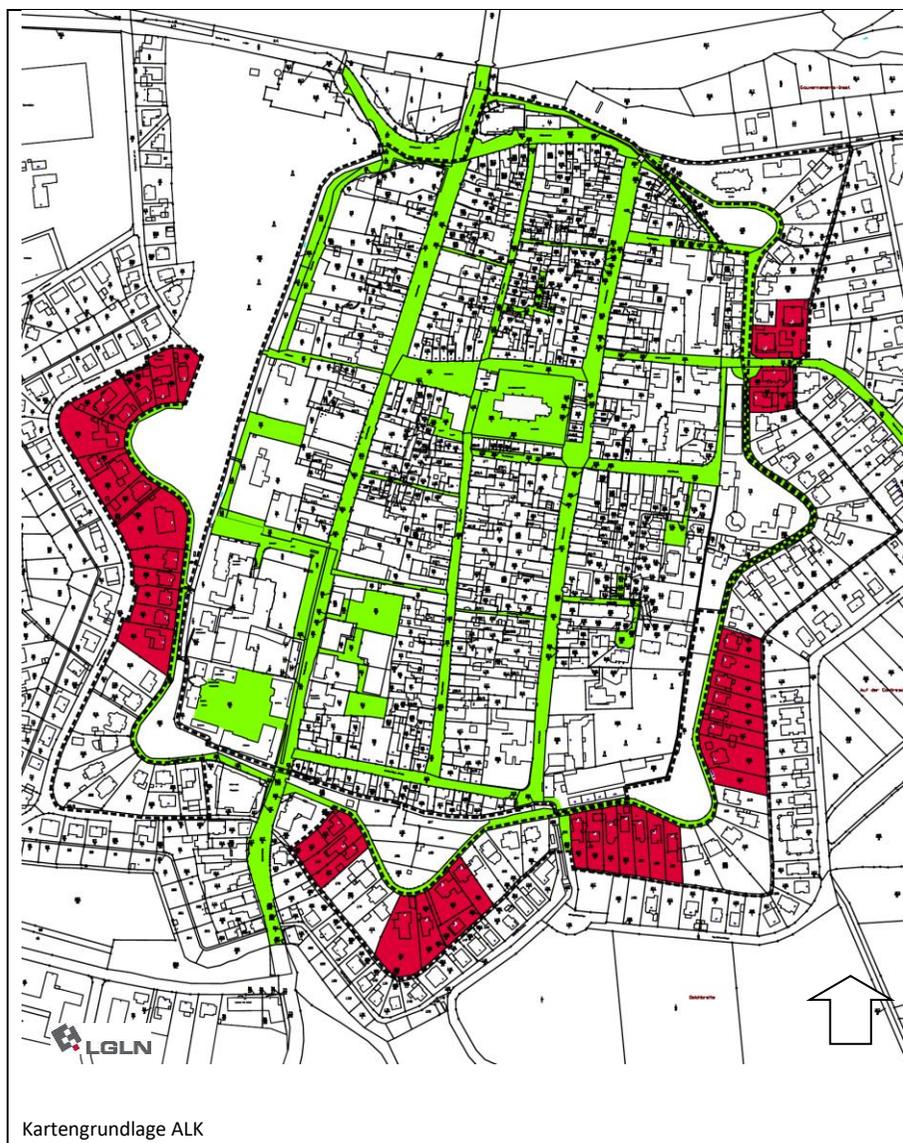
§ 4 Dachform und Dachneigung

Im Bereich I (Altstadt) und Bereich II (Wallanlage) gilt:

- (1) Bei Hauptgebäuden sind zulässig:
Symmetrisch geneigte Satteldächer mit Neigungen von 40° bis 60°.
Für Gebäude und Gebäudeteile sowie untergeordnete Bauteile, die nicht von den im Beiplan 2 (Plan 2) eingezeichneten öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, können abweichende Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden.
- (2) Bei Garagen und Nebenanlagen sind zulässig:
Wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, symmetrisch geneigte Satteldächer mit mindestens 20° Neigung.
Wenn sie nicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, sind auch abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.
- (3) Es ist eine Augen- bzw. Sichthöhe von 1,70 m über Gelände zugrunde zu legen.

Im Bereich II (Wallanlage) gilt zusätzlich:

- (4) Bei Hauptgebäuden sind außerdem zulässig:
 - a) Symmetrisch geneigte Walmdächer mit Neigungen von 30° bis 60°,
 - b) Mansarddächer mit maximal 70° Neigung im unteren und mindestens 30° Neigung im oberen Bereich,
 - c) Begrünte Flachdächer, jedoch nur innerhalb der im nachfolgenden Plan (Plan 2) gekennzeichneten Bereiche.
- (5) Zur Gliederung der Dachlandschaft sind Bauelemente wie Türme, Dachaufbauten, Erker etc. mit anderen Dachneigungen und Dachformen zulässig. Dabei muss die Größe dieser Bauteile insgesamt weniger als 10% (Grundrissprojektion des Bauteils) der Grundfläche des dazugehörigen Hauptgebäudes betragen.



Legende

Legende

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Bereiche, in denen Flachdächer allgemein zulässig sind
- Geltungsbereich der Satzung

Plan 2:
Öffentliche Verkehrsflächen i. S. d. Gestaltungssatzung und Bereiche, in denen Flachdächer allgemein zulässig sind

§ 5 Stellung baulicher Anlagen

Im Bereich I (Altstadt) gilt:

- (1) Gebäude, die an den Straßenraum angrenzen bzw. auf diesen ausgerichtet sind, sind giebelständig zu errichten.
- (2) Bei Eckgebäuden ist die kürzere Gebäudeseite giebelständig zu errichten.
- (3) Die im nachfolgenden Plan (Plan 3) gekennzeichneten Gebäude sind abweichend von § 5 Abs. 1 bei Neu- oder Umbau zwingend traufständig zu errichten.
- (4) Kombinationen von Giebel- und Traufständigkeit der Dachform sind zur Gliederung der Baukörper zulässig. Dabei ist die eindeutige Gebäudestellung beizubehalten.



§ 6 Material und Farbe der Dacheindeckung

Im Bereich I (Altstadt) und Bereich II (Wallanlage) gilt:

- (1) Zur Eindeckung geneigter Dächer sind zulässig:
Nicht glänzende Ziegel oder Betondachsteine in S-Form der Farblinien rot bis rotbraun, die den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:
3000 (Feuerrot), 3002 (Kaminrot), 3003 (Rubinrot), 3004 (Purpurrot), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 8023 (Orangebraun).
Es sind kleinteilige Ziegel oder Betondachsteine mit einem Verlegemaß von mindestens 12 Stück/m² zu verwenden.
Die Verwendung von Doppel-S-Dachsteinen ist zulässig. Es ist dann ein Verlegemaß von mindestens 10 Stück/m² einzuhalten.
- (2) Ebenfalls zulässig sind Dacheindeckungen aus Natursandsteinplatten, die in der optischen Wirkung dem heimischen Sollingsandstein entsprechen.
- (3) Flachdächer sind zu begrünen.
- (4) Für untergeordnete Bauteile wie Vordächer und Erker sind abweichende Materialien zulässig, wenn die Größe dieser Bauteile in der Summe insgesamt weniger als 10% (Grundrissprojektion des Bauteils) der Grundfläche des dazugehörigen Hauptgebäudes beträgt.
- (5) Für Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind Glasdächer zulässig.

- (6) Allgemein sind Solarelemente zulässig, die oberhalb der Dachhaut als selbständige Bauteile angebracht sind, sofern Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen. Die Abstände zum Rand der Dachhaut gemäß § 7 (2) sind einzuhalten.

Im Bereich II (Wallanlage) gilt zusätzlich:

- (7) Zur Eindeckung geneigter Dächer sind außerdem zulässig:
Nicht glänzende Ziegel oder Betondachsteine der Farblinie schwarz, die den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:
9005 (Tiefschwarz), 9011 (Graphitschwarz) 9017 (Verkehrsschwarz).

§ 7 Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachfenster

Im Bereich I (Altstadt) und Bereich II (Wallanlage) gilt:

- (1) Die Gesamtlänge von Dachgauben darf je Dachseite maximal 50% der jeweiligen Dachseitenlänge gemessen am Fußpunkt der Gaube betragen. Die maßgebliche Dachseitenlänge ist das Maß zwischen den Ortgängen.
- (2) Der seitliche Abstand zwischen den Dachgauben sowie zum Rand der Dachhaut muss mindestens 5 Dachsteine und der vertikale Abstand muss mindestens 3 Dachsteine betragen.

Im Bereich I (Altstadt) gilt zusätzlich:

- (3) Dacheinschnitte und nicht überdachte Loggien im Dachraum sind nur in Dachflächen zulässig, die nicht von öffentlichen Verkehrsflächen gem. § 4 (1) und § 4 (3) aus sichtbar sind.
- (4) Auf 10% der Dachfläche sind Dachfenster zulässig. Diese müssen in der Ebene der Dachhaut eingebaut werden und den in § 7 (2) genannten Mindestabstand zu den Dachrändern einhalten.
Dachfenster sind geordnet, d. h. vertikal oder horizontal auf einer Linie, einzubauen.
- (5) Die Dachflächen der Dachgauben sind im gleichen Material und der gleichen Farbe wie das Hauptdach oder in Zinkblech (vorbewittert) bzw. Kupfer (patiniert) einzudecken.

§ 8 Material und Farbe der Fassaden

Im Bereich I (Altstadt) und Bereich II (Wallanlage) gilt:

- (1) Die sichtbaren Wandbauteile sind zulässig als
 - a) Ziegelfassade,
 - b) Putzfassade,
 - c) konstruktives Holzfachwerk,
 - d) Natursteinfassade, die in der optischen Wirkung dem heimischen Obernkirchner oder Sollingsandstein entspricht.

Kombinationen sind innerhalb der Fassade zulässig.
- (2) Bei Garagen und Nebenanlagen, die von den öffentlichen Verkehrsflächen gem. § 4 (3) aus sichtbar sind, sind darüber hinaus zulässig:
 - a) Holzverkleidungen aus heimischen Hölzern als Stülpschalung, senkrechte Verbretterung oder Boden-Deckel-Schalung,
 - b) Ziegelbehang (Dachziegel, Biberschwanz) in den Farblinien des § 6 (Dacheindeckung),
 - c) Kleinformatige Sandsteinplatten, die in der optischen Wirkung dem heimischen Obernkirchner oder Sollingsandstein entsprechen.
- (3) Bei Garagen und Nebenanlagen, die nicht von öffentlichen Verkehrsflächen gem. § 4 (3) aus sichtbar sind, sind auch andere Materialien zulässig.

(4) Ziegelfassaden

Ziegelmauerwerk ist zulässig in den Farbtönen rot bis rotbraun (einschließlich Zwischentönen), die den Farbtönen des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:

3000 (Feuerrot), 3002 (Kaminrot), 3003 (Rubinrot), 3004 (Purpurrot), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot) und 8023 (Orangebraun).

Unzulässig sind besandete, glasierte sowie hochglänzende Ziegel.

Den öffentlichen Straßen zugewandte Ziegelfassaden, die vor dem Jahre 1945 errichtet wurden und deren Zierelemente, sind bei Umbau und Sanierung zu erhalten und dürfen nicht durch Putz verschliffen werden.

(5) Putzfassaden

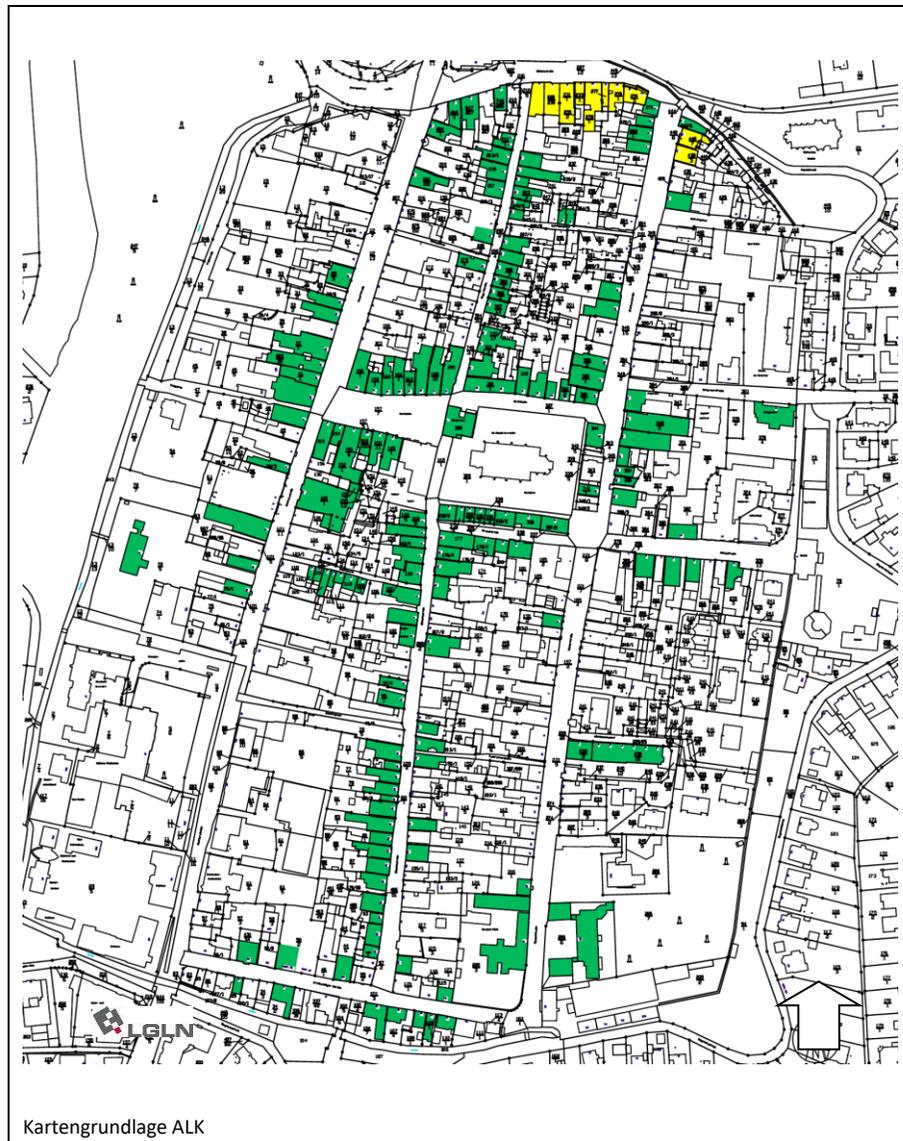
Putz ist zulässig in hellen Farben und Abtönungen, die den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen), des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:

1000 (Grünbeige), 1001 (Beige), 1002 (Sandgelb), 1013 (Perlweiß), 1014 (Elfenbein) 1015 (Hellelfenbein), 1017 (Safrangelb), 3015 (Hellrosa), 9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß), 9010 (Reinweiß), RAL 9018 (Papyrusweiß) und die unter § 8 (4) aufgeführten Farbtöne.

Andere Farben sind je Gebäudeansicht auf maximal 25% der Fassadenfläche zulässig, um gestalterische Akzente zu setzen.

Putzfassaden müssen eine matte, nicht glänzende Oberfläche aufweisen.

- Den öffentlichen Straßen zugewandten Zierelemente von Häusern, die vor 1945 errichtet wurden sind bei Umbau und Sanierung zu erhalten.
- (6) **Fachwerkfassaden**
- Die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Wandflächen von Gebäuden, welche im nachfolgenden Plan (Plan 4) grün gekennzeichnet sind, sind bei Umbau und Sanierung zu erhalten. Im Neubaufall müssen diese Fassaden in konstruktivem Holzfachwerk (mindestens als selbsttragende Vorsatzschale) ausgebildet werden. Andere Materialien sind zulässig, wenn ihr Anteil weniger als 10% der Fassadenfläche ohne Wandöffnungen aufweist.
- Für die im nachfolgenden Plan (Plan 4) gelb gekennzeichneten Gebäude gilt, dass die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Giebeldreiecke der Hauptgebäude im Neubaufall in konstruktivem Holzfachwerk (mindestens als selbsttragende Vorsatzschale) oder mit Fassadenverkleidungen gem. § 8 (7) ausgebildet werden müssen.
- Neues, sichtbares Fachwerk ist der historischen Fachwerktradition entsprechend in einer Balkenstärke von mindestens 14 /14 cm zu dimensionieren. Die Gefache dürfen im Lichten nicht breiter als 1,2 m sein. Sie müssen, mit Ausnahme der Tür- und Fensteröffnungen, als Putz- oder Ziegelfassade in den jeweils unter § 8 (4) oder § 8 (5) genannten Farbtönen ausgebildet werden und dürfen eine Größe von 1,2 m² nicht überschreiten.
- Fachwerk ist aus heimischen Hölzern, vorzugsweise Eiche, herzustellen
- (7) Fassadenverkleidungen sind bei Hauptgebäuden im Bereich des Giebeldreiecks zulässig und zwar als:
- a) Holzverkleidung aus heimischen Hölzern in Form einer senkrechten Verbretterung oder Boden-Deckel-Schalung,
 - b) Ziegelbehang (Dachziegel, Biberschwanz) in den Farblinien des § 6 (Dacheindeckung),
 - c) Kleinformatige Sandsteinplatten, die in der optischen Wirkung dem heimischen Obernkirchner oder Sollingsandstein entsprechen.
- (8) Umrahmungen von Fenster- und Türöffnungen mit Putz, Natur- oder Ziegelstein sind ausschließlich bei Putz- und Ziegelfassaden zulässig.
- (9) Auf 10% der jeweiligen Fassadenfläche sind auch abweichende Materialien zulässig, die nicht glänzend sind.
- (10) **Sockel**
- Vorhandene Natursteinsockel aus Sandstein sind zu erhalten.
- Mit Ausnahme der Eingangsbereiche sind bei Neubaumaßnahmen Gebäudesockel auszubilden. Die Sockelhöhe muss mindestens 30 cm über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche betragen. Der Sockel muss gegenüber der Fassade vor oder zurücktreten. Zulässige Materialien und Farben für Sockel sind:
- a) Ziegel gem. § 8 (4),
 - b) Putz in zur Fassade kontrastierend dunkler Farbgebung
 - c) Naturstein, der in der optischen Wirkung dem heimischen Obernkirchner- oder Sollingsandstein entspricht



Legende



Gebäude, deren öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Wandflächen der Fassaden als Fachwerk ausgeführt werden müssen



Gebäude, deren den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Giebdreiecke in Fachwerk oder mit Fassadenverkleidungen ausgeführt werden müssen

Plan 4:

Gebäude, deren öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Wandflächen der Fassaden in konstruktivem Holzfachwerk zu errichten sind

Im Bereich II (Wallanlage) gilt zusätzlich:

- (11) Putzfassaden sind neben den in § 8 (5) genannten Farbtönen auch in den folgenden Farben (einschließlich Zwischentönen), des Farbregisters RAL 840 HR entsprechend, zulässig:
- Farblinie gelb: RAL 1021 (Kadmiumgelb), 1027 (Currygelb), 1028 (Melonengelb), 1032 (Ginstergelb),
 Farblinie rot: RAL 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange),
 Farblinie blau: RAL 5012, 5014 (Taubenblau), 5018 (Türkisblau), 5024 (Pastellblau),
 Farblinie grün: RAL 6000 (Patinagrün), 6011 (Resadagrün), 6013 (Schilfgrün), 6019 (Weißgrün) und 6021 (Blassgrün),
 Farblinie grau: RAL 7000 (Fehlgrau), 7002 (Olivgrau), 7003 (Moosgrau), 7006 (Beigegräu),
 Farblinie braun: RAL 8000 (Grünbraun), 8001 (Ockerbraun), 8008 (Olivbraun), 8024 Beigebraun).

§ 9 Fassadenöffnungen, Fenster und Türen

Im Bereich I (Altstadt) und Bereich II (Wallanlage) gilt:

- (1) Fenster- und Türöffnungen müssen ein stehendes Format aufweisen. Durchgehende Fensterbänder und sonstige durchgehende Fassadenöffnungen sind unzulässig.
- (2) Fenster- und Türelemente in Fachwerkfassaden sind aus Holz (heimische Hölzer) auszuführen.
- (3) Die Abs. 1 und 2 gelten nicht für Schaufenster.
- (4) Bei Fachwerkgebäuden sind die Fensterrahmen bündig zur Fassade anzuordnen. Ein Zurücktreten der Fensterrahmen um bis zu 2 cm, um das Verleisten zu ermöglichen ist zulässig.
- (5) Schaufenster sind nur in der Erdgeschosszone zulässig. Sie müssen durch das konstruktive Maß der Fensteröffnungen oder durch konstruktive Teilung der Fensterrahmen rechteckig stehende oder quadratische Proportionen aufweisen.
- (6) Bei Altbauten bis zum Baujahr 1945 muss bei den öffentlichen Straßen zugewandten Fassaden, eine dem Baustil entsprechende Fensterteilung erhalten bleiben bzw. beim Austausch der Fenster wiederhergestellt werden.
- (7) In allen Fällen müssen Sprossenfenster mit konstruktiven Sprossen oder Wiener Sprosse ausgebildet werden.

§ 10 Vordächer und Markisen

Im Bereich I (Altstadt) und Bereich II (Wallanlage) gilt:

- (1) Vordächer und Markisen dürfen keine wesentlichen Gliederungs- und Konstruktionsmerkmale sowie historische Zierrate (Schnitzwerk, Inschriften etc.) verdecken.
- (2) Vordächer und Markisen müssen seitlich offen sein und aus nichtglänzenden Materialien erstellt werden.

Im Bereich I (Altstadt) gilt zusätzlich:

- (3) Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden gilt: Vordächer und Markisen sind nur im Erdgeschoss im Bereich der Schaufenster- und Türöffnungen zulässig. Sie dürfen je Seite nicht mehr als 15 cm über das jeweilige Öffnungsmaß hinausgehen.
- (4) Davon abweichend dürfen Vordächer mit einem durchsichtigen und farblosen Glasanteil von 90% auch über das jeweilige Öffnungsmaß hinausragen oder als durchgängige Konstruktion errichtet werden. Diese Glasdächer sind bis zur Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses jedoch nicht höher als 4,5 m über die Straßenoberkante der zur Erschließung des jeweiligen Gebäudes nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche anzubringen.

§ 11 Antennen, Parabolantennen, Jalousien, Rollläden

Im Bereich I (Altstadt) und Bereich II (Wallanlage) gilt:

- (1) Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage oder Parabolantenne (Gemeinschaftsanlage) zulässig.

Antennen und Parabolantennen sind an den von öffentlichen Verkehrsflächen direkt einsehbaren Gebäudeseiten gem. § 4 (1) und § 4 (3) nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Antennen und Parabolantennen an den von öffentlichen Verkehrsflächen direkt einsehbaren Gebäudeseiten zugelassen werden, wenn der Informationsanspruch der Gebäudenutzer ansonsten nicht gewährleistet werden kann.

- (2) Von außen sichtbare Kästen von Jalousien und Rollläden sind an den von öffentlichen Verkehrsflächen direkt einsehbaren Gebäudeseiten gem. § 4 (3) nur zulässig, wenn die Kästen nicht über die Fassadenebene vorstehen.

§ 12 Einfriedungen

Im Bereich I (Altstadt) und Bereich II (Wallanlage) gilt:

- (1) Einfriedungen zu öffentlichen Straßen sind nur zulässig als:
- a) Ziegelmauern oder -pfeiler (Farblinien § 8 (4)),
 - b) Bruchsteinmauern aus Naturstein oder -pfeiler, der in Form und Farbe dem heimischen Sandstein entspricht,
 - c) senkrecht strukturierte Holzstaketenzäune,
 - d) Metallgitterzäune in guss- oder schmiedeeiserner Ausführung,
 - e) Hecken, der Gehölze: *Acer campestre* (Feldahorn), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Crataegus laevigata* (Zweigriffel. Weißdorn), *Crataegus monogyn.* (Eingriffel. Weißdorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Ligustrum vulgare* (Gem. Liguster), *Taxus baccata* L (Europäische Eibe)
- Es wird darauf hingewiesen, dass einige der aufgeführten Arten giftig sind.

Im Bereich II (Wallanlage) gilt zusätzlich:

- (2) Die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Straßen Blumenwall, Josua-Stegmann-Wall, Dingelstedtwall und Kapellenwall darf 1,2 m über Gelände nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Höhenlage der endausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, jeweils lotrecht gemessen.

§ 13 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Im Bereich I (Altstadt) und Bereich II (Wallanlage) gilt:

Großflächige Steinbeete und Steingärten mit mehr als 5 m² Fläche je Baugrundstück sind unzulässig. Kiesstreifen als Spritzschutz mit max. 50 cm Breite rund um die baulichen Anlagen sind hiervon ausgenommen.

§ 14 Werbeanlagen

(1) Begriffsbestimmung Werbeanlagen

Als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung gelten entsprechend § 50 NBauO alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und von allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind.

(2) Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

Werbeanlagen müssen sich in der Gestaltung, insbesondere nach Maßstab, Anordnung, Werkstoff und Wirkung den baulichen Anlagen unterordnen und in das Straßenbild einfügen.

Werbeanlagen dürfen die gestalterische Einheit der Fassade nicht durchbrechen. Prägende Bauteile, wie z. B. Stützen, Pfeiler, Erker sowie Ornamente und Inschriften insbesondere bei Fachwerkhäusern, dürfen durch Werbeanlagen nicht verdeckt werden.

Kastenförmige Lichtwerbeanlagen (Leuchtkästen) sind unzulässig.

Werbeanlagen müssen blendfrei sein. Unzulässig sind Werbeanlagen mit Bild- oder Lichtwechsel.

Die Kabelführung zu den Beleuchtungsanlagen bzw. zur Werbeanlage ist unsichtbar zu verlegen.

- (3) Raum für Werbeanlagen
- Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone bis einschließlich der Brüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Sie dürfen nicht oberhalb einer Höhe von 4,50 m über die Straßenoberkante der zur Erschließung des jeweiligen Gebäudes nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche hinausragen.
- (4) Art, Anzahl, Größe und Ausführung der Werbeanlagen
- Werbeanlagen sind ausschließlich zulässig als:
- a) Flachwerbung (parallel zur Fassade) und Ausleger (senkrecht zur Fassade) an den straßenseitigen Gebäudefronten der Hauptgebäude,
 - b) Schaufensterbeklebungen,
 - c) Werbeaufdrucke auf Sonnenschirmen, jedoch nur, wenn die Sonnenschirme in eindeutigen Zusammenhang mit einer gastronomischen Hauptnutzung stehen,
 - d) Verfahrensfreie, vorübergehend aufgestellte Werbeanlagen, die nicht fest mit dem Erdboden verbunden sind (sogenannte Werbereiter) gemäß Anhang zu § 60 Abs. 1 NBauO Punkt 10.2.
- (5) Für jedes im Gebäude ansässige Geschäft ist an jeder Häuserfront, die an eine öffentliche Straße anschließt, eine Werbeanlage zulässig. Ausnahmsweise kann im Bereich I (Altstadt) eine zweite Werbeanlage zugelassen werden, wenn es sich um einen kunsthandwerklich gearbeiteten Ausleger handelt.
- (6) Werbeanlagen dürfen in der Summe im Bereich I (Altstadt) nicht größer als 10% und im Bereich II (Wallanlagen) nicht größer als 5% der für Werbeanlagen gem. § 14 (3) zulässigen Fläche (Raum für Werbeanlagen) sein.
- (7) Flachwerbung, parallel zur Fassade
- a) darf aus mehreren gleichartig gestalteten Teilen oder Einzelbuchstaben bestehen;
 - b) darf nicht stärker als 15 cm auf die Fassade auftragen,
 - c) darf nicht länger als 1/3 der Fassadenbreite sein. Bei Flachwerbung, die aus mehreren gleichartig gestalteten Teilen oder Einzelbuchstaben besteht, darf die Summe der Breite der Einzelteile bzw. Einzelbuchstaben 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten.
 - d) darf oberhalb der Fenster des Erdgeschosses eine Höhe von 45 cm nicht überschreiten.
- (8) Ausleger sind nur als flache Ausleger mit zwei Ansichtsseiten zulässig. Die Ansichtsfläche darf je Ansichtsseite 0,5 m² nicht überschreiten.
- (9) Schaufensterbeklebungen sind bis zu maximal 10% der jeweiligen verglasten Schaufensterfläche zulässig.
- (10) Attrappen, Spannbänder und Plakate dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen bis zu 6 Wochen im Jahr angebracht werden.

§ 15 Abweichungen

Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung sind möglich:

- a) Wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit eine Abweichung erfordern,
- b) wenn ein öffentliches Interesse vorliegt (z. B. für Apotheken, Polizei, Rettungsdienste, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, etc.),
- c) für zusätzliche untergeordnete Werbeanlagen bis zu 0,5 m² Fläche,
- d) für zeitlich begrenzte Veranstaltungen bis zu 6 Wochen im Jahr,
- e) wenn der bestehende historisch begründete Baustil die Abweichung erfordert,
- f) wenn die Anwendung der Satzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.
- g) wenn die Anforderungen an den Denkmalschutz Abweichungen erfordern.
- h) wenn zwingende baurechtliche Anforderungen oder Vorschriften die Abweichung erfordern.

Die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung von Gebäuden, Straßen und Plätzen dürfen jedoch nicht beeinträchtigt werden.

§ 16 Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 NBauO

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

§ 17 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am in Kraft. Gleichzeitig treten die örtlichen Bauvorschriften der Stadt Rinteln über die Gestaltung von Gebäuden und Außenwerbung im Bereich der Altstadt der Wallanlage vom 12.03.1998 außer Kraft

Hinweise

- (1) Werbeanlagen, Markisen und Vordächer sind so zu errichten, dass die im Interesse der Verkehrssicherheit erforderlichen Sicherheitsabstände neben und über den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Geh- und Radwege) gemäß den einschlägigen Richtlinien zu den freizuhaltenden Lichtraumprofilen dieser Verkehrsflächen eingehalten werden.
- (2) Neben den Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften unterliegen Baudenkmale erhöhten Anforderungen, die aus dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSG) resultieren. Dies gilt mitunter auch für die in der Umgebung vorhandenen Anlagen. In diesen Fällen sind die Festsetzungen der ÖBV nicht anzuwenden.
- (3) Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig von Baugenehmigungen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 26.09.2019 die Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung „Gestaltungssatzung Innenstadt“ gem. § 84 NBauO beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 84 Abs. 4 NBauO i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB am 28.09.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rinteln,

Bürgermeister

LS

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 84 Abs. 4 NBauO i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Auslegung in der Zeit vom 01.10.2019 bis 15.10.2019 statt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 28.09.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Parallel wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 84 Abs. 4 NBauO i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Rinteln,

Bürgermeister

LS

Planverfasser

Der Entwurf der Gestaltungssatzung wurde ausgearbeitet vom



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

DIPL.-ING. PETER FLASPÖHLER ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF

Hessisch Oldendorf,

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 11.12.2019 dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung „Gestaltungssatzung Innenstadt“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 84 Abs. 4 NBauO i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Satzung mit Begründung hat vom 23.12.2019 bis 31.01.2020 gem. § 84 Abs. 4 NBauO i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Parallel wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 84 Abs. 4 NBauO i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Rinteln,

Bürgermeister LS

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rinteln hat die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung „Gestaltungssatzung Altstadt“ und die Begründung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am _____ als Satzung gem. § 84 Abs. 4 NBauO i. V. m. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Rinteln,

Bürgermeister LS

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 84 Abs. 4 NBauO i. V. m. § 10 BauGB am _____ auf der Internetseite www.rinteln.de und im Amtsblatt des Landkreises Schaumburg verkündet.

Die Satzung ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Rinteln,

Bürgermeister LS

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Satzung sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 84 Abs. 4 NBauO i. V. m. § 214 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Rinteln,

Bürgermeister LS