

Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Ergebnis
Arbeitskreis Denkmalschutz Rinteln e. V., 31.01.2020 Stellungnahme Nr. 1		
<p>Dankenswerterweise wurde dem AKD die Möglichkeit eingeräumt, ab August 2018 an den insgesamt vier Sitzungen eines neu geschaffenen Arbeitskreises zur Überarbeitung der vorhandenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung teilzunehmen. Darüber hinaus gab es mit einem kleineren Kreis Anfang des Jahres 2019 eine Begehung in Teilen des Satzungsgebietes. Insgesamt waren 17 bis 18 Personen beteiligt. Die letzte Sitzung fand am 14.01.2020 statt. Gern hätten wir schon im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung Stellung bezogen, doch leider war das zu sichtende Material zu umfangreich; wegen der zu knappen Frist konnten die Tage lediglich für eine Eingabe zum Bauvorhaben Kahlergasse genutzt werden. Somit nehmen wir jetzt die Gelegenheit wahr, im Rahmen der formellen Beteiligung unsere Hinweise, Anregungen und Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Das frühzeitige Beteiligungsverfahren wurde gemäß den Vorschriften des BauGB i. V. m. § 84 Abs. 4 NBauO durchgeführt. Darüber hinaus hatte die Stadt Rinteln eine Arbeitsgruppe zur Gestaltungssatzung und Erhaltungssatzung eingerichtet, in der die maßgeblichen Akteure und Betroffenen, wie Denkmalschutz, Bauwesen, Wirtschaft, Eigentümer, Politik, Verwaltung etc. vertreten waren. Dieses Gremium tagte an vier Terminen. Dabei wurden der jeweilige Planungsstand der Satzung erörtert und insbesondere die Beipläne zur Überprüfung und Bearbeitung ausgehändigt. Der Arbeitskreis Denkmalschutz Rinteln e. V. hatte somit ausreichend Gelegenheit, sich bei der Neufassung der Gestaltungssatzung einzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>1) Interessenkonflikte An den Sitzungen waren zwei Arbeitskreismitglieder regelmäßig aktiv beteiligt, die möglicherweise unter den Personenkreis des Mitwirkungsverbots gem. § 41 NKomVG fallen. Durch ihre Beiträge haben sie wiederholt Einfluss genommen auf Inhalte und Abläufe der Sitzungen. Darüber hinaus gab es nachweislich einen Versuch, über Textvorschläge und mündlichen Vortrag in später beteiligten Gremien den Satzungsinhalt der GestS nach eigenen Interessen zu verändern (s. Punkt 2).</p>	<p>Gem. § 41 Abs. 3 Nr. 1 NKomVG gilt das Mitwirkungsverbot des Absatzes 1 Satz 1 nicht für die Beratung und Entscheidung über Rechtsnormen. Rechtsnormen sind u.a. Satzungen und Verordnungen der Kommune. Damit gilt das Mitwirkungsverbot nicht für Bebauungspläne, die als Satzungen ergehen (§ 10 BauGB) und die sonstigen Satzungen nach dem BauGB. Gegenstand der Beratung war hier die „Gestaltungssatzung Innenstadt“. Dies ist eine sonstige Satzung nach dem BauGB. Ein Mitwirkungsverbot i.S.v. § 41 NKomVG findet somit keine Anwendung. Eine Prüfung hinsichtlich des Personenkreises erübrigt sich hiermit.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>2) Unterschiedliche Würdigung der erhobenen Anregungen, Themenselektion Hierzu zwei Beispiele aus der 3. Arbeitssitzung am 22.10.2019: <u>Beispiel 1</u>, angesprochen von einer Person unter Punkt 1: Über die</p>	<p>Die Arbeitsgruppe zur Gestaltungssatzung und Erhaltungssatzung wurde eingerichtet, um die maßgeblichen Akteure und Betroffenen einzubeziehen und die inhaltliche Diskussion auf eine möglichst breite Basis zu stellen. Ziel war es auch die Akzeptanz</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Lage von Dachfenstern und deren Abstand vom Rand des Daches/Ortgang wurde diskutiert. Weiter gab es Wünsche/Hinweise zu Abweichungen vom Grundsatz der Satteldachvorgaben. Im Neuentwurf der GestS, Version 11-2019, die am 03., 04. und 11.12.2019 den Gremien Ortsrat, Bau- und Verwaltungsausschuss vorgestellt wurde, fand sich tatsächlich ein neuer Passus in § 4 Abs.3, wonach abweichende Dachformen und –neigungen zugelassen werden sollten, wenn Gebäude mindestens 10 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen halten (vgl. Anlage, § 4). In der Beschlussvorlage Nr. 355-2019 hat die Verwaltung auf nahezu vier Seiten zu diesem Punkt Stellung bezogen und dieses Ansinnen „von einem Arbeitskreismitglied“ abgelehnt. Im Ergebnis wurde dieser Änderungsvorschlag auch im Bauausschuss abgelehnt und nicht weiterverfolgt.</p> <p>Die jetzt ausliegende abgeänderte Version des GestS-Entwurfs, zu der vom 23.12.2019 bis 31.01.2020 Stellung genommen werden kann, trägt irritierenderweise auch die Bezeichnung 11-2019. Im Folgenden sprechen wir zur besseren Unterscheidung von Version 11-2019 (2).</p> <p><u>Beispiel 2:</u> Es gab vom AKD die Anregung, das Thema Dachformen eingehender fachlich zu behandeln. Herr Flaspöhler als Moderator hatte jedoch den bedeutungsvollen Aspekt abweichende Dachformen nicht mehr zur Diskussion zugelassen.</p> <p>Ein so zentrales Thema wurde in dieser Sitzung also überhaupt nicht behandelt.</p>	<p>für die Regelungen bei den Betroffenen bzw. einzelnen Bevölkerungsgruppen zu erwirken bzw. zu erhöhen. Es wurde von vornherein klargestellt, dass es in der Arbeitsgruppe möglichst darum geht, den Konsens bzw. Kompromiss zu finden und dass die Arbeitsgruppe kein Gremium ist, welches abschließende Entscheidungen trifft. Die Verwaltung hat in den Sitzungen der Arbeitsgruppe den Eindruck gewonnen, dass die nun vorliegende Gestaltungssatzung von der überwiegenden Mehrheit der Arbeitsgruppenmitglieder mitgetragen wird. Die abschließende Entscheidung bei der Aufstellung von gemeindlichen Satzungen obliegt den Ratsgremien.</p> <p>In Bezug auf das genannte Beispiel 1, ist der Vorschlag der Arbeitsgruppe durch die Verwaltung pflichtgemäß überprüft und für problematisch erachtet worden, so dass dem zuständigen politischen Entscheidungsgremium ein Alternativvorschlag vorgelegt wurde. Diesem Vorschlag wurde nach intensiver Diskussion zugestimmt. Hierbei handelt es sich um einen üblichen Vorgang.</p> <p>Beispiel 2 betrifft die Diskussion innerhalb der Arbeitsgruppe. Das Thema Dachformen ist dort in ausreichender Tiefe und Intensität erörtert worden. Auf eine erneute Diskussion über bereits mehrheitsfähig erörterte Themen wurde daher verzichtet, um andere Bestandteile der Satzung erörtern zu können.</p>	
<p>3) Aufweichung der bisherigen GestS</p> <p>Nach der aktuell gültigen GestS aus dem Jahre 1998, die noch einen größeren Geltungsbereich besitzt, hätten u.a. die Bauprojekte in der Giebelgasse (z. B. Fenster im Querformat) und Krankenhäuser Straße (z. B. mehrstöckiger Anbau mit zu geringer Dachneigung) in dieser Weise nicht ausgeführt werden dürfen. Bedeutet die aktuelle Neufassung des Vorentwurfs im Ergebnis nicht auch eine „nachträgliche Legalisierung“?</p> <p>Herr Röwer jedenfalls erklärte in der 3. Sitzung am 22.10.2019, er</p>	<p>Die Stadt Rinteln wird die neue Gestaltungssatzung anwenden, wenn diese Rechtskraft erlangt hat. Bis dahin gilt die Gestaltungssatzung des Jahres 1998. Die neue Gestaltungssatzung ist nicht aufgestellt worden, um Verstöße gegenüber der alten Gestaltungssatzung zu legalisieren. Sie ist u. a. aufgestellt worden, um die gestalterischen Regelungen eindeutiger, wirklichkeitsnäher und rechtssicherer zu fassen und so die Anwendbarkeit der Gestaltungssatzung für alle Beteiligten zu vereinfachen. Vor die-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

habe die Erfahrung gemacht, dass bei Verstößen etc. im Nachhinein die Satzungen in der Regel „angepasst“ wurden. Nachfolgend eine Gegenüberstellung ausgewählter Bestimmungen aus der bisherigen GestS und dem Neuentwurf:			sem Hintergrund hat die Stadt Rinteln kein Interesse daran, Abweichungen zur alten Gestaltungssatzung, die nach der neuen Gestaltungssatzung zulässig wären, im Nachhinein zu verfolgen.	
	GestS 1998	Neuentwurf 11-2019 (2)		
Dächer als symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 40 bis 60 Grad sind ...	(§ 2/1 Nr.1) (generell so) auszuführen	(§ 4/1) bei Hauptgebäuden zulässig		
	---	abweichende Dachformen zulässig bei Gebäuden und Gebäudeteilen, die nicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind		
Minstdachneigung bei Garagen und Nebengebäuden, die von öffentlichen Verkehrsflächen eingesehen werden können	(§2/1 Nr. 3) 30 Grad	(§ 4/2) 20 Grad		
Zusatzbestimmung für Wallanlage	(§2/1 Nr.5) Verbot einer Flachdachwirkung	(§ 4/4c) begrünte Flachdächer innerhalb gekennzeichnete Bereiche (etwa 50 % der Wallanlage)		

Sonderform (Turm, Zwerchhaus, Erker...) je Hauptgebäude auf den Wällen	mindestens eine vorgeschrieben	zulässig		
Dacheinschnitte, Gauben, Dachfenster	(§ 2/3) Dacheinschnitte (Negativgauben), Flachdachgauben und Dachflächenfenster in Dachflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig	(§ 7/3 i.V. mit § 4/1 und 3) Dacheinschnitte und nicht überdachte Loggien in Dachflächen zulässig, die nicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind (vgl. Beiplan, Augenhöhe 1,70m über Gelände) (§7/4) Dachfenster zulässig auf 10 % der Dachfläche		
Der AKD strebt eine <u>traditionsorientierte Stadtentwicklung mit dem Erhalt kleinteiliger Einheiten</u> an. Großstädtische Dimensionen in einer Kleinstadt zerstören zunehmend den typischen Charakter der Rintelner Altstadt. Eine Stadtentwicklung sollte sich im angemessenen Maßstab bewegen. Für eine städtebauliche Entwicklung i.S. einer hohen Verdichtung und Umsetzung heutiger Bau- und Wohnungsstandards muss Rinteln erneut einen zu hohen Preis zahlen.			Die neue Gestaltungssatzung beinhaltet keine Vorschriften, die eine höhere bauliche Verdichtung ermöglichen. Dies wäre rechtlich auch nicht zulässig, da derartige bodenrechtliche Vorschriften nicht in Gestaltungssatzungen getroffen werden können. Insbesondere die Regelungen der § 2 (Gliederung der Baukörper), § 3 (historische Parzellierung, Trauf- und Brandgassen) und § 5 (Stellung baulicher Anlagen) der neuen Gestaltungssatzung tragen zum Erhalt kleinteiliger Strukturen bei.	Kenntnisaahme
4) Fehlende Visualisierung im Entwurf der Neufassung der GestS. Schon die GestS aus dem Jahre 1998 hatte zur Veranschaulichung Skizzen eingefügt, z.B. zu Dachform und –neigung, Dachgauben und			Die neue Gestaltungssatzung beinhaltet verschiedene Beipläne. Darüber hinaus sind Skizzen und Beispiele im Satzungstext oder	Wird berücksichtigt

<p>Dachflächenfenstern und zur Fassadengliederung. Darüber hinaus liegen dem Bauamt sowie Herrn Flaspöhler persönlich überreichte Exemplare einer gelungenen GestS als Anregung für die Rintelner Neufassung vor. Es handelt sich dabei um die Arnstädter Gestaltungsfibel aus dem Jahre 2006 (Bundesland Thüringen), bei der unmittelbar neben der jeweiligen Satzungsvorschrift klar verständliche Beispiele, Illustrationen und Erläuterungen dargestellt werden, und zwar mit gelungenen/erwünschten bzw. misslungenen/unerwünschten Beispielen aus der Stadt selbst. Eine solche Darstellung erhöht insgesamt die Transparenz der Vorschriften und erleichtert damit zugleich das Verständnis auch für Nichtfachleute. Ein aktuelleres Beispiel aus Niedersachsen für eine gelungene GestS bietet die Stadt Celle, deren Satzung im November 2018 in Kraft getreten ist. Im Unterschied zu Arnstadt ist hier neben Satzungstext und Illustrationen auch die Begründung enthalten. Hinter diesen dargelegten Qualitätsstandards sollte Rinteln nicht zurückbleiben. Eine Nachbesserung ergibt sich damit von selbst.</p>	<p>in der Begründung für das allgemeine Verständnis nicht erforderlich, da der Satzungstext und die dazugehörige Begründung klar und eindeutig formuliert sind, was u. a. ein Ziel der Neuaufstellung war. Die angesprochene Arnstädter Gestaltungsfibel hat keinerlei rechtliche Relevanz, sondern dient ausschließlich der beispielhaften und weiterführenden Erläuterung. Der Auftrag an das Planungsbüro beinhaltet die Erarbeitung vergleichbarer Gestaltungsempfehlungen für die Eigentümer und sonstige Betroffene. Diese Gestaltungsempfehlungen werden erarbeitet, wenn die Gestaltungssatzung in der Beschlussfassung vorliegt. Insofern bleiben die Qualitätsstandards der Stadt Rinteln nicht zurück, es sind keine Nachbesserungen erforderlich.</p>	
<p>5) Grundlegende Stadtbildanalyse nicht vorgestellt bzw. nicht zur Verfügung gestellt In der Begründung des Entwurfs der ErhS vom August 2019 (Punkt 3) bezieht sich das Planungsbüro Flaspöhler auf eine „umfassende Stadtbildanalyse“, die im Vorfeld der noch gültigen GestS für die Stadt Rinteln erstellt wurde. Die Ergebnisse dieser Analyse seien „grundsätzlich noch aktuell“ und „bilden weiterhin den Beurteilungsrahmen zur Beurteilung der Vorhaben im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung.“ Diese offensichtlich fundamentale Studie wurde nicht vorgestellt oder erwähnt. Sie ist auch außerhalb des Planungsbüros Flaspöhler und des Bauamtes nicht bekannt. Erst auf direkte Rückfrage beim Bauamt der Stadt Rinteln war eine Einsichtnahme möglich - mit dem Hinweis, die Studie „Stadt Rinteln. Gestaltungsanalyse“ aus dem Jahre 1992, erarbeitet von der Pla-</p>	<p>Die Gestaltungsanalyse der Planungsgemeinschaft P&R ist niemandem vorenthalten worden. Diese umfassende Gestaltungsanalyse aus dem Jahre 1992 bildete eine Grundlage für die Vorschriften der bestehenden Gestaltungssatzung und auch für die Vorschriften der neuen Gestaltungssatzung sowie den Beiplan der Erhaltungssatzung. Die Ausführungen in der Begründung der neuen Gestaltungssatzung zur „Stadtbildanalyse“ sind insofern richtig. Die bestehende Gestaltungssatzung wurde den Arbeitsgruppenteilnehmern ausgehändigt. So war es jedem Teilnehmer möglich, die Unterschiede zwischen den bestehenden und neuen Regelungen nachzuvollziehen. Eine Vorstellung der Gestaltungsanalyse aus dem Jahre 1992 war somit nicht erforderlich und wäre auch nicht zielführend gewesen, da die Gestaltungsanalyse als gutachterliche Ausarbeitung nicht Gegenstand einer Diskussion in der Arbeitsgruppe sein konnte.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>nungsgemeinschaft P&R in Hannover, sei zwar keine Verschlussa- che, aber nur für den internen Gebrauch bestimmt und dürfe nicht aus dem Hause gegeben werden; außerdem wäre sie in wesentli- chen Teilen überholt.</p> <p>Es ist damit festzustellen, dass dem Arbeitskreis wesentliche Quellen für die Entwicklung der ErhS nicht zur Verfügung gestellt worden sind. Somit wurden wichtige Informationen vorenthalten, die zur Er- hellung des Sachverhalts hätten beitragen können. Mit Kenntnis die- ser Gestaltungsanalyse hätte im Arbeitskreis eine fundierte fachliche Diskussion stattfinden können. Darüber hinaus halten wir einen Ver- weis innerhalb der Satzung auf nicht zugängliche, unbekante Quel- len nicht für zulässig.</p>		
<p>6) Folgerungen aus der Basisstudie „Gestaltungsanalyse“: Flach- dachverbot im Gebiet der ErhS</p> <p>Aus meiner Einsichtnahme in diese Studie ergibt sich folgende Ein- schätzung:</p> <p>Geht man konform mit der Argumentation des Planungsbüros Flaspöhler zur Aktualität der Gestaltungsanalyse, müsste die Beur- teilung für die künftigen Vorhaben im Satzungsgebiet neu überdacht werden, da die dort genannten Beurteilungsmaßstäbe in ihrer Kon- sequenz entgegengesetzte Schlussfolgerungen nahelegen.</p> <p>Zu Flachdächern äußern sich die Autoren folgendermaßen: „<u>Flachdachbauten integrieren sich nicht in die vorhandene Altstadt- bebauung.</u> Sie stellen immer eigenständige Baukörper dar, die ohne direkten Zusammenhang mit der Nachbarschaft wirken. Bei kleine- ren Baukörpern (Nebengebäuden) sind die Störungen, die von Flach- dächern ausgehen, wesentlich geringer, als es bei größeren der Fall ist.“ (S. 62).</p> <p>Und weiter: „<u>Die Gestaltungssatzung muss daher das Flachdach aus- schließen</u> und die Zulässigkeit von Flachdächern nur auf solche Bau- teile beschränken, in denen eine störende Wirkung auf die Gesamt- heit der Dachformen nicht eintritt.“ (S. 65). (Hervorhebungen vom AKD.)</p>	<p>Die gutachterliche Gestaltungsanalyse des Jahres 1992 beinhal- tet unverbindliche Vorschläge zur Gestaltung, die auf der Ebene der verbindlichen Gestaltungssatzung im Jahre 1998 und auch bei der neuen Gestaltungssatzung entsprechend ausgeformt wurden. Dabei waren auch ein geänderter Zeitgeschmack, neue Gesichtspunkte, verschiedene Anforderungen und Interessen sowie die Erfordernisse der Stadtentwicklung und die Förde- rung des Stadtzentrums als Kristallisationspunkt, Einkaufs- und Wohnstandort zu berücksichtigen. Hinzu kommen die aus der aktuellen Gesetzeslage und Rechtsprechungen resultierenden Anforderungen. Dies ist z.B. bei der Zulässigkeit von Solaranla- gen oder Parabolantennen der Fall, die heutzutage auch im Alt- stadtbereich nicht mehr generell ausgeschlossen werden kön- nen.</p> <p>Nach der neuen Gestaltungssatzung sind Flachdächer im Alt- stadtbereich nur zulässig für Gebäude und Gebäudeteile sowie untergeordnete Bauteile, die nicht von öffentlichen Verkehrsflä- chen aus sichtbar sind. Hierzu führt die Begründung der Gestal- tungssatzung aus: <i>Wenn Gebäude bzw. Gebäudeteile nicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind ist die Dachform</i></p>	<p>Wird nicht berücksich- tigt</p>

Unbestritten sind bei Flachdächern Raumgewinn, Ausnutzung der kompletten Geschosshöhen und ein Kostenvorteil – für die Altstadt und die Wallanlagen sind aus unserer Sicht jedoch optische Kategorien maßgeblich, zumal die Stadt Rinteln mit der „Historischen Altstadt“ wirbt: z.B. auf Autobahn-Hinweisschildern und auf der eigenen Homepage.

Wir schlagen daher vor, die Erkenntnisse dieser Studie umzusetzen und sich dabei zugleich eng an die GestS der Stadt Celle zu halten: Flachdächer und Dächer mit geringerer Dachneigung als 40° allenfalls für eingeschossige Nebengebäude zuzulassen.

für das Siedlungsbild in der Regel auch nicht relevant. Zur Festlegung der maßgeblichen Verkehrsflächen dient der Beiplan (Plan 2). Auch untergeordnete Bauteile, wie Dachgauben, Erker oder Dachaufbauten wirken weniger stark auf den öffentlichen Raum ein und dürfen deshalb abweichende Dachformen aufweisen. Es muss darauf hingewiesen werden, dass im Einzelfall aus dem Denkmalschutz auch andere Anforderungen resultieren können. Dies gilt insbesondere für Gebäude in der Nähe zu denkmalgeschützten Gebäuden oder Ensembles. Bei alten Wirtschafts- und Nebengebäuden sind traditionell auch flacher geneigte Dächer und auch abweichende Dachformen anzutreffen. Die Rolle der traditionellen Wirtschafts- und Nebengebäude ist heute durch Garagen und Nebenanlagen übernommen worden. Diese sollen, soweit sie optisch in den öffentlichen Raum hineinwirken, ebenfalls mit symmetrisch geneigten Satteldächern ausgebildet werden. Für die optische Wirkung reicht eine Mindestneigung von 20° aus, was zudem eine wirtschaftliche Dacheindeckung mit regionaltypischen Ziegeln ermöglicht. Auf den rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen, die nicht von öffentlichen Straßen aus sichtbar sind, ist es aus Gründen der Stadtbildpflege nicht erforderlich Satteldächer zu errichten. Zur Klarstellung enthält die Satzung die Definition des Sichtpunkts bezogen auf die relevante öffentliche Verkehrsfläche und die Augenhöhe.

Im Bereich der Wallbebauung sind Flachdächer nur in bestimmten Bereichen zulässig, die ein Beiplan kennzeichnet. Hierzu führt die Begründung der Gestaltungssatzung aus: Im Bereich der Wallanlage liegt ein anderes Siedlungsbild vor als im Altstadtbereich. Die Besiedlung des Stadtwalls erfolgte erst in der Gründerzeit. Es entstanden villenartige Gebäude auf großen Grundstücken in offener Bauweise. Insbesondere die vorliegende klassizistische und Jugendstilarchitektur zeichnet sich teilweise durch verspielte Dachformen, wie Mansarddächer, Walmdächer und zusammengesetzte Dachformen sowie ergänzende

	<p><i>Elemente wie Türmchen, Fledermausgauben etc. aus. Auch die in späteren Zeiten entstandenen Gebäude weisen eine große Vielfalt der Dachlandschaft auf. Aufgrund dieser Vorprägung lässt die die Gestaltungssatzung eine große Bandbreite der Dachform auf dem Stadtwall zu und ermöglicht auch Gliederungselemente, soweit sie in der Grundrissprojektion kleiner sind als ein Anteil von 10% der Grundfläche des Hauptgebäudes. Dieses Verhältnis basiert auf dem Erscheinungsbild der vorzufindenden gründerzeitlichen Bebauung.</i></p> <p><i>In der heutigen Zeit ist insbesondere bei der villenartigen, repräsentativen Bebauung auch das Flachdach stilbildend, es wird deshalb dort für die Stadtwallbebauung zugelassen, wo die ursprüngliche Bebauung nicht mehr vorhanden oder als nicht mehr stilprägend einzustufen ist. Diese Bereiche sind im Beiplan gekennzeichnet. Aus Gründen des Umweltschutzes sind Flachdächer zu begrünen. Begrünte Dächer haben einen positiven Einfluss auf das Kleinklima. Darüber hinaus speichern sie das Niederschlagswasser und halten es zurück, was einen Beitrag zum Hochwasserschutz darstellt.</i></p> <p>Die Begründung ist schlüssig, so dass Änderungen an den Regelungen zur Dachform nicht erfolgen sollen.</p>	
<p>7) Widersprüchliche Aussagen, sich ausschließende Bezüge beim B-Plan Kahlergasse, der ErhS, GestS und den Abwägungsentscheidungen bei Eingaben Zu Beginn noch zwei Zitate aus der o.g. Basisstudie, die u.E. zeitlose Gültigkeit haben: Die Autoren sprechen von dem <u>Drang „unterschiedlicher Interessengruppen in die Innenstädte, die marktwirtschaftlich orientierte und überregional bedeutsame Positionen aufbauen. Hierdurch ergeben sich Anforderungen, die nicht ... mehr den sorgfältigen Umgang mit der vorhandenen Substanz gewährleisten. Es besteht die Gefahr, dass charakteristische Merkmale, die Rinteln von anderen Orten unterscheidet, zerstört werden.“</u> (S. 21). Und weiter: „Der Erhaltung</p>	<p>Die Befürchtung des AKD, dass die neue Gestaltungssatzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82 keine Anwendung finden könnte, ist unbegründet. Wenn die Gestaltungssatzung rechtskräftig sein wird, gelten deren Vorschriften auch im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 82. Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) werden gem. § 84 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) als Satzung im übertragenen Wirkungsbereich erlassen. Die Länder können durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen (wie örtliche Bauvorschriften) in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können (§ 9 Abs. 4 BauGB). Aufgrund dieser Ermächtigung ist in Niedersachsen geregelt, dass</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

vorhandener Strukturen sollte immer dann Vorrang gegeben werden, wenn sich nicht aufgrund anderer Rahmenbedingungen eindeutige und neue Gestaltungsanforderungen ableiten lassen. Sowohl für die Altstadt als auch für die Bebauung der Wallanlage ist dies nicht der Fall.“ (S. 62). (Hervorhebungen vom AKD.)

Im B-Plan Nr. 82 verzichtet die Stadt Rinteln auf die Möglichkeit, Festsetzungen gem. § 84 Abs. 6 NBauO aufzunehmen. Es gab Eingaben im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Schutz der Gebäude bzw. der Fassaden von Scheffler und der Schaumburger Zeitung. In den ablehnenden Antworten der Abwägungsentscheidungen wurde zur Begründung auf die noch zu überarbeitende Gestaltungssatzung verwiesen.

Während der 5. Arbeitssitzung am 14.01.2020 hieß es dagegen, man wolle zwei unterschiedliche Festlegungen vermeiden, daher dürften nicht einmal die Fassaden als „erhaltenswert“ in den Beiplan der Erhaltungssatzung aufgenommen werden. Im Entwurf der GestS, Version 11-2019 (2), führt Herr Flaspöhler auf S. 7 aus: „Die Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne werden durch die Vorschriften dieser Gestaltungssatzung ergänzt. Sofern Widersprüche zu den Festsetzungen eines Bebauungsplans vorliegen, gilt das höherrangige Recht des Bebauungsplans.“ Halten wir fest: Eine Diskussion zum Erhalt der Gebäude bzw. Fassaden von Scheffler und der Schaumburger Zeitung ist ausgeblieben mit den gegenseitigen – sich widersprechenden – Verweisen zwischen der Abwägung der Eingaben zum B-Plan Kahlergasse und der Gestaltungssatzung. Somit dürfte nach dem aktuellen B-Plan-Entwurf das Bauvorhaben höher als die bisherigen Bauten und sogar mit einem kaschierten Flachdach ausgeführt werden. Im Lageplan zum Bauvorhaben (Anlage 1 zur Begründung des Entwurfs, S. 59) wird dieser Begriff vermieden – stattdessen findet sich dort der Euphemismus „Gründach, unversiegelte Oberfläche“.

Dies lehnen wir aus den genannten Gründen ab.

nach § 84 Abs. 6 NBauO örtliche Bauvorschriften in Bebauungspläne als Festsetzungen aufgenommen werden können. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82 hätten auf dieser Rechtsgrundlage somit entsprechende örtliche Bauvorschriften erlassen werden können, die nur dessen Geltungsbereich betreffen. Dies erfolgte jedoch nicht, da es Ziel der Stadt Rinteln ist, auch die hier in Rede stehende neue Gestaltungssatzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82 anzuwenden. Diese neue Gestaltungssatzung ergänzt somit die bodenrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 82.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass es sich bei Bebauungsplans Nr. 82 um eine Angebotsplanung handelt und der Bebauungsplan bodenrechtliche Festsetzungen trifft. Der Bebauungsplan schreibt keine Flachdächer oder derartiges vor. Die Gestaltungssatzung trifft hingegen Gestaltungsvorschriften, die auch im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 82 einzuhalten sind. Vorhaben sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig, wenn sie die Festsetzungen des B-Plans einhalten und die Erschließung gesichert ist. Sie haben außerdem die jeweils geltenden örtlichen Bauvorschriften einzuhalten.

Durch Bebauungsplanfestsetzungen können in dessen Geltungsbereich grundsätzlich Vorschriften von Gestaltungssatzungen modifiziert werden. Dies kann z. B. der Fall sein, wenn eine Gestaltungssatzung Regelungen zur maximalen Gebäudehöhe beinhaltet und der Bebauungsplan davon abweichende Höhenfestsetzungen bzw. zulässige Zahl der Vollgeschosse bodenrechtlich festsetzt.

Die neue Gestaltungssatzung beinhaltet in Bezug auf die zulässige Höhenentwicklung jedoch keine Vorschriften, so dass im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, die jeweiligen B-Plan-Festsetzungen zur Gebäudehöhe bzw. Zahl der Vollgeschosse gelten.

<p><u>Groß dimensionierte Bauvorhaben sollten außerhalb des Satzungsgebietes realisiert werden.</u> Zur Vermeidung von Wiederholungen verweisen wir weiter auf unser Schreiben vom 08.01.2020 an Herrn Bürgermeister Priemer und den Brief vom 13.01.2020 an das Büro Flaspöhler</p>	<p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82 die Vorschriften der neuen Gestaltungssatzung einzuhalten sind, sobald diese Rechtskraft erlangt und dass der Bebauungsplan keine Vorschriften der neuen Gestaltungssatzung durch entsprechende Festsetzungen aushebelt.</p>	
<p>8) B-Plan Kahlergasse. Risiko für Gebäude und Baudenkmale durch Erschütterungen wegen erhöhter Verkehrsbelastungen? In der Begründung des B-Plans werden Einzel- und Gruppendenkmale im Plangebiet und außerhalb aufgelistet (S. 52 – 54), jedoch nicht in den Gebieten, die durch die veränderten Verkehrsströme mit etwa 300 Zusatzfahrten pro Tag betroffen sind (vgl. Verkehrsgutachten, S. 8 und 9). So ist z.B. die Kreuzstraße mit dem Gruppendenkmal auf der gesamten nördlichen Straßenseite gar nicht erwähnt. Wir sehen mögliche Gefahren für die jahrhundertealte Bausubstanz durch weitere Erschütterungen, die durch den Zusatzverkehr ausgehen. Zu dieser Frage haben wir keine Aussagen im Verkehrsgutachten gefunden. Zur Erhaltungssatzung werden wir in einem gesonderten Schreiben Stellung beziehen.</p>	<p>Diese Stellungnahme betrifft nicht die Vorschriften der Gestaltungssatzung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Hinweis: Die nachfolgende Stellungnahme ist der Abwägungsempfehlung vorangestellt.

Arbeitskreis Denkmalschutz e.V., 31.01.2020, Stellungnahme Nr. 2

Die im Plan 4 des Gestaltungssatzungsentwurfes grün und gelb gekennzeichneten Gebäude, deren Wandflächen öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, sollten wie folgt ergänzt bzw. angepasst werden:

Bei Abbruch ist die Fassade mit Fachwerk zu versehen:

(im überarbeiteten Beiplan violett markiert)

Bäckerstraße: Nr. 40, 45, 49

Brennerstraße: Nr. 38 streichen!

Klosterstraße: Nr. 2, 3, 34, 35, 41

Mühlenstraße: Nr. 3

Schulstraße: Nr. 3, 6, 7, 18

Weserstraße: Nr. 7, 11a, 14

Bei Neuerrichtung ist die Fassade mit Fachwerk zu versehen:

(im überarbeiteten Beiplan ebenfalls violett markiert)

Enge Straße: Nr. 11 (Baulücke, Abbruch 1972)

Kreuzstraße: Nr. 4 (Baulücke, Abbruch 2004)

Bei Abbruch ist der Giebel mit Fachwerk bzw. Holzverschalung zu versehen:

(im überarbeiteten Beiplan orange markiert)

Brennerstraße: Nr. 22

Herrengasse: Nr. 7

Ritterstraße: Nr. 1, 4



Seite 12 von 20

eingefügt Beiplan aus der Stellungnahme

Erläuterung:

Bei den angeführten Gebäuden (bzw. zwei durch Abriss entstandenen Baulücken) handelt es sich um rund 5% des gesamten Gebäudebestandes der historischen Altstadt Rinteln, bei denen m.E. noch Diskussionsbedarf besteht. Zwar wird ein Großteil dieser Gebäude in der Erhaltungssatzung auch dann als erhaltenswert ausgewiesen, wenn er nicht explizit unter Denkmalschutz steht. Dennoch kann die Erhaltungssatzung keine Aussage darüber treffen, wie im Falle eines Neubaus – z.B. wegen Abbruchs nach einem Brand wie seinerzeit in der Bäckerstraße 58– die Fassade zu gestalten ist.

Dies ist in der Gestaltungssatzung zu regeln, die stärker Fragen der Stadtentwicklung und Stadtplanung in den Fokus nimmt. Von daher ist der Verweis auf die Erhaltungssatzung hier nicht zielführend, weil sie zukünftige Fassadengestaltungen nach (ggfls. unabwendbaren) Abbrüchen schlicht nicht regeln kann.

In den überwiegenden Fällen der zur Diskussion stehenden Gebäude handelt es sich innerhalb einer ganzen Reihe von Fachwerkhäusern um Solitäre, deren Fassade entweder aus verputztem Fachwerk besteht oder anderweitig gestaltet ist. Nur für den Fall des (ggfls. unabwendbaren) Abbruchs sollte hier die Gestaltungssatzung die Errichtung einer Fachwerkfassade vorsehen, mit dem städtebaulichen Ziel einer durchgehenden Reihe von Fachwerkhäusern, wie man es seinerzeit am Marktplatz bereits praktiziert hat.

Im Einzelnen betrifft dies folgende Straßenzüge:

Weserstraße 11 bis Klosterstraße 4 (hier die Gebäude Weserstr. 11a(?) und 14 sowie Klosterstraße 2 und 3)



Neubau (Fachwerk links und rechts)



Klassizistische Fassade (Fachwerk l. u. r.)



Fachwerkgebäude (verputzt, Fachwerk l. u. r.) Fachwerkgebäude (verputzt, Fachwerk l. u. r.)

Schulstraße 2 bis 8 (hier die Gebäude Schulstr. 3, 6 und 7)



Fachwerkfassade (Fachwerk l. u. r.)



Fachwerkgebäude (Fachwerk rechts)



Nachkriegsbau (Fachwerk l. u. r.)

Darüber hinaus handelt es sich bei folgenden Gebäuden um Solitäre, die jeweils von Fachwerkgebäuden umgeben sind und deren Fassadenausführung in Fachwerk nach erfolgten Abbruch zur Bildung einer baulichen Gruppe führen würde:

Mühlenstraße 3



Bäckerstraße 40:



Aktuelle Baulücke Enge Straße 11:



Foto des 1972 abgebrochenen Hauses, heute Parkfläche

Desweiteren grenzen folgende Gebäude an eine Reihe Fachwerkhäuser an und würden diese im Falle eines erfolgten Abbruchs durch eine errichtete Fachwerkfassade verlängern:

Bäckerstraße 45:



Fachwerkgebäude (verputzt, Fachwerkgruppe l.)

Bäckerstraße 49:



Fachwerkgebäude (verkleidet, Fachwerkgruppe r.)

Außerdem die aktuelle Baulücke Kreuzstraße 4 (zur Zeit Nutzung als Parkfläche)

Fachwerkgebäude, die neben einzelnen Fachwerkhäusern stehen, deren Fassade im Falle eines Abbruchs wieder in Fachwerk auszuführen ist, und mit denen daher ebenso verfahren werden sollte:

Klosterstraße 47:



Schulstraße 18:



Sonstige Fachwerkgebäude von (besonderer) stadthistorischer Bedeutung bzw. im Blickpunkt einer innerstädtischen Sichtachse:

Weserstraße 35 und 34:



Fachwerkgebäude (verputzt) am Ende der Sichtachse Enge Str. – Riemengasse – Weserstr.
Ehemaliger innerstädtischer Adelshof, 18. Jahrhundert



Nebengebäude (Fachwerk)

Weserstraße 7:



Bei Abbruch sollte der Giebel wieder mit Fachwerk/Holzverschalung versehen werden:

Brennerstraße 22:



Eckgebäude Brennerstraße/Schulstraße

Außerdem Eckgebäude Ritterstraße 1/Kreuzstraße und Herrengasse 9/Hinter der Mauer

Ritterstraße 4:



Fachwerkgiebel zwischen Fachwerk l. u. r.

Aus der Liste zu streichen:

Brennerstraße 38:

Bei diesem Gebäude, welches im 1. Stock noch über Fachwerk verfügt, das zur Straße hin jedoch plattenverhängt ist, handelt es sich um das einzige Fachwerkgebäude im gesamten Karree Brennerstraße – Ostertorstraße – Kapellenwall – Herrengasse, welches im Falle eines Abbruchs wieder mit Fachwerkfassade zu errichten ist. Das ergibt städtebaulich keinen Sinn. Von daher sollte es aus der Liste gestrichen werden.

Abwägungsempfehlung

Parallel zur Neufassung der Gestaltungssatzung ist auch die Erhaltungssatzung überarbeitet worden. Die Anlage zur neuen Erhaltungssatzung bildet ein Beiplan in dem die „Baudenkmäler und die sonstigen erhaltenswerten Gebäude“ gekennzeichnet sind. Für die entsprechend gekennzeichneten Gebäude kann durch Anwendung der neuen Erhaltungssatzung der Erhalt erwirkt werden. Dabei handelt es sich auch um einige Fachwerkgebäude.

In der neuen Gestaltungssatzung sind im Beiplan 4 „Fachwerk“ Gebäude gekennzeichnet, deren den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fachwerk wandflächen bei Umbau und Sanierung zu erhalten sind. Im Neubaufall müssen die Fassaden der so gekennzeichneten Gebäude in konstruktivem Holzfachwerk (mindestens als selbsttragende Vorsatzschale) ausgebildet werden. Weiterhin kennzeichnet der Plan Gebäude, deren Giebeldreiecke in Fachwerk ausgebildet werden müssen.

Dem Beiplan „Fachwerk“ zur Gestaltungssatzung liegen in erster Linie städtebauliche Erwägungen zu Grunde. Es bedeutet für die betroffenen Hauseigentümer eine große Einschränkung und zusätzliche Kosten, wenn ein Neubau mit Fachwerkfassade errichtet werden muss. Deshalb sind im Beiplan „Fachwerk“ die Gebäude gekennzeichnet, für die eine Neuerrichtung mit Fachwerkfassade im städtebaulichen Kontext als zwingend anzusehen ist. Wenn ein Fachwerkgebäude im Beiplan der Erhaltungssatzung als Baudenkmal oder als zu erhalten aufgeführt ist, muss es nicht zwangsläufig auch in Beiplan „Fachwerk“ der Gestaltungssatzung gekennzeichnet sein, da sein Schutz durch die Erhaltungssatzung bereits vorliegt. Insofern sind beide Pläne im Zusammenhang zu sehen.

Zu den einzelnen in der vorangestellten Stellungnahme aufgeführten Gebäuden:

Vorschlag Arbeitskreis Denkmalschutz	Abwägungsempfehlung	Ergebnis
<p>Bei Abbruch ist die Fassade mit Fachwerk zu versehen: (im überarbeiteten Beiplan violett markiert) Bäckerstraße: Nr. 40, 45, 49 Brennerstraße: Nr. 38 streichen! Klosterstraße: Nr. 2, 3, 34, 35, 41 Mühlenstraße: Nr. 3 Schulstraße: Nr. 3, 6, 7, 18 Weserstraße: Nr. 7, 11a, 14</p>	<p>Bäckerstraße: Nr. 40 und 45 sind bereits im Beiplan zur Erhaltungssatzung als zu erhalten gekennzeichnet. Es handelt sich um Fachwerkgebäude die mit Putzfassaden versehen sind. Im städtebaulichen Kontext ist die Errichtung eines Ersatzbaus mit Fachwerkfassade hier nicht erforderlich. Ein Neubau, der die Anforderungen der Gestaltungssatzung einhält, wäre hier ebenso gut vorstellbar.</p> <p>Das Gebäude Bäckerstraße: Nr. 49 besitzt inzwischen eine Putzfassade. Angesichts des nördlich benachbarten Gebäudes ist die Errichtung eines Ersatzbaus mit Fachwerkfassade nicht erforderlich. Ein Neubau, der die Anforderungen der Gestaltungssatzung einhält, wäre hier ebenso gut vorstellbar.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Wird nicht berücksichtigt</p>

	<p>Das Gebäude Brennerstraße: Nr. 38 wird aus dem Beiplan „Fachwerk“ herausgenommen. Die Errichtung einer Fachwerkfassade im Neubaufall ist aus städtebaulichen Gründen hier nicht erforderlich. Weil mit dieser Streichung keine einschränkende Wirkung oder sonstigen Auswirkungen für die Eigentümer verbunden sind, erfordert diese Korrektur keine erneute öffentliche Auslegung.</p> <p>Klosterstraße 2 ist bereits im Beiplan zur Erhaltungssatzung als zu erhalten gekennzeichnet. Es handelt sich um ein Fachwerkgebäude, das mit Putzfassade versehen sind. Im städtebaulichen Kontext ist die Errichtung eines Ersatzbaus mit Fachwerkfassade hier nicht erforderlich. Ein Neubau, der die Anforderungen der Gestaltungssatzung einhält, wäre hier ebenso gut vorstellbar.</p> <p>Klosterstraße 3 ist bereits als Baudenkmal (Gruppendenkmal) geschützt. Baudenkmäler unterliegen den 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 nachrangig. In der Nachbarschaft bestehen ebenfalls Baudenkmäler. Im Fall des vollständigen Verlustes dieses Gebäudes wären für einen Neubau somit Anforderungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes maßgeblich. Im städtebaulichen Kontext ist die Errichtung eines Ersatzbaus mit Fachwerkfassade hier nicht erforderlich. Ein Neubau, der die Anforderungen der Gestaltungssatzung einhält, wäre hier ebenso gut vorstellbar.</p> <p>Klosterstraße 34 ist bereits im Beiplan zur Erhaltungssatzung als zu erhalten gekennzeichnet. Es handelt sich um ein verkleidetes Fachwerkgebäude. Im städtebaulichen Kontext ist die Errichtung eines Ersatzbaus mit Fachwerkfassade hier nicht erforderlich. Ein Neubau, der die Anforderungen der Gestaltungssatzung einhält, wäre hier ebenso gut vorstellbar.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p> <p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Wird nicht berücksichtigt</p>
--	--	---

	<p>Klosterstraße 35 ist bereits im Beiplan zu Erhaltungssatzung als zu erhalten gekennzeichnet (Barockbau mit guten Proportionen). Die Fachwerkfassade ist im Obergeschoss noch vorhanden. Insbesondere weil das Grundstück sehr breit ist, wäre beim Verlust dieses Objekts ein Ersatzbau mit Fachwerkfassade städtebaulich nicht unbedingt sinnvoll und würde als Neubau mit Fachwerkfassade ggf. sogar unmaßstäblich wirken. Im Neubaufall wäre ein gut gegliederter Putzbau, der die Anforderungen der Gestaltungssatzung einhält, hier besser vorstellbar.</p> <p>Klosterstraße 41 ist bereits im Beiplan zur Erhaltungssatzung als zu erhalten gekennzeichnet. Es handelt sich um ein Fachwerkgebäude. Unmittelbar benachbart ist das Baudenkmal Stadt Kassel, ein prägender Fachwerkbau. Deshalb ist das Gebäude Klosterstraße 41 den erhöhten Anforderungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (Umgebungsschutz) unterworfen. Im Fall des vollständigen Verlustes des Gebäudes Klosterstraße 41, wären für einen Neubau somit die aus dem Umgebungsschutz resultierenden Anforderungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes maßgeblich. In diesem Fall könnten die Regelungen der ÖBV somit nur einen empfehlenden Charakter haben. Es ist somit gewährleistet, dass hier ein Neubau entsteht, der die bestehenden denkmalrechtlichen Anforderungen einhalten muss und den Anforderungen an die Gestaltung entspricht. Eine zusätzliche Kennzeichnung im Beiplan „Fachwerk“ ist somit nicht erforderlich und würde ggf. sogar den Anforderungen an das Denkmalrecht entgegenstehen. Da im Neubaufall an dieser Stelle ggf. sogar ein schlichteres Gebäude, mit zurückhaltender Fassade, angebracht wäre.</p> <p>Mühlenstraße 3 steht zwischen zwei Baudenkmalern. Es hat eine Putzfassade und ist gut proportioniert. Im Neubaufall wäre die Errichtung einer Fachwerkfassade an dieser Stelle im städtebaulichen Kontext gut vorstellbar. Da das Objekt an beiden Seiten an Baudenkmalern grenzt, ist es den erhöhten Anforderungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (Umgebungsschutz) unterworfen. Im Fall des vollständigen Verlustes des</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Wird nicht berücksichtigt</p>
--	--	--

	<p>Gebäudes Mühlenstraße 3, wären für einen Neubau somit die aus dem Umgebungsschutz resultierenden Anforderungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes maßgeblich. Aus diesem Grund ist die Kennzeichnung als Gebäude dessen Fassade in Fachwerk ausgeführt werden muss nicht erforderlich. Eine entsprechende Kennzeichnung würde eine erneute öffentliche Auslegung der Satzung erfordern.</p> <p>Schulstraße 3 und Schulstraße 6 sind im Beiplan der Erhaltungssatzung als Gebäude mit erhaltenswerter Fassade gekennzeichnet. Da sie im Obergeschoss und im Giebel noch ursprüngliches Fachwerk aufweisen. Das Gebäude 6 befindet sich in keinem guten Zustand, es grenzt an einen Putzbau, der nach 1945 errichtet wurde. Ansonsten grenzen an beide Gebäude Baudenkmäler, so dass im Neubaufall die erhöhten Anforderungen des Denkmalrechts, die aus dem Umgebungsschutz resultieren, einzuhalten sind. Aus diesem Grund ist die Kennzeichnung als Gebäude dessen Fassade in Fachwerk ausgeführt werden muss nicht erforderlich. Unabhängig davon gilt erscheint für beide Gebäude im Neubaufall, ein Objekt, welches die Anforderungen an Maßstäblichkeit, Material und Farbgebung der Gestaltungssatzung einhält, hier als ausreichend angemessen.</p> <p>Schulstraße 7 ist ein kleines Gebäude der Nachkriegszeit. Es handelt sich um einen Putzbau. Im Neubaufall ist hier ein Putzbau, der die Anforderungen der Gestaltungssatzung einhält, ausreichend.</p> <p>Schulstraße 18 ist bereits im Beiplan zur Erhaltungssatzung als zu erhalten gekennzeichnet (historische Gründe). Es handelt sich um ein Fachwerkgebäude. Einseitig grenzt ein Fachwerkgebäude an. Auf der anderen Seite besteht eine Baulücke, dann folgt ein Gebäude der Gründerzeit, weitgehend mit Putzfassade, so dass im städtebaulichen Kontext die Errichtung eines Ersatzbaus mit Fachwerkfassade nicht erforderlich ist.</p> <p>Weserstraße 7 ist ein verputztes Fachwerkhaus, dass im Beiplan zu Erhaltungssatzung als zu erhalten gekennzeichnet (historische Gründe) ist. Es</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Wird nicht berücksichtigt</p>
--	--	---

	<p>handelt sich um ein Fachwerkgebäude. Angrenzend bestehen ebenfalls Putzbauten, eines davon ist ein Baudenkmal mit klassizistischer Fassade. Im städtebaulichen Kontext wäre die Errichtung eines Ersatzbaus mit Fachwerkfassade an dieser Stelle nicht begründet.</p> <p>Weserstraße ohne Hausnummer (11a?) ist Bestandteil des Gebäudes Weserstraße 11, welches im Beiplan „Fachwerk“ bereits als Baudenkmal gekennzeichnet ist. Die Kennzeichnung des kleinen Gebäudeteils wird im Beiplan der Erhaltungssatzung redaktionell ergänzt.</p> <p>Das Gebäude Weserstraße 14 ist ein gutes Beispiel für, dass eine ansprechend gestaltete Putzfassade zwischen zwei Gebäuden mit Fachwerks-substanz in den Obergeschossen, eine positive städtebauliche Wirkung entfalten kann. Das Gebäude ist aufgrund der klassizistischen Fassade im Beiplan zur Erhaltungssatzung als zu erhalten gekennzeichnet. Im Neubaufall ist hier ein Putzbau, der die Anforderungen der Gestaltungssatzung einhält, ausreichend.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Wird nicht berücksichtigt</p>
<p>Bei Neuerrichtung ist die Fassade mit Fachwerk zu versehen: (im überarbeiteten Beiplan ebenfalls violett markiert) Enge Straße: Nr. 11 (Baulücke, Abbruch 1972) Kreuzstraße: Nr. 4 (Baulücke, Abbruch 2004)</p>	<p>Es wird grundsätzlich davon abgeraten, für Baulücken durch Kennzeichnung im Beiplan der Gestaltungssatzung verbindliche Regelungen zu treffen. Es hat im Rahmen der Erarbeitung der Gestaltungssatzung keine Baulückenerhebung stattgefunden, so dass eine nachvollziehbare Grundlage für entsprechende Regelungen nicht vorliegt. Hinzu kommt, dass die Gestaltungssatzung bereits Regelungen für Neubaumaßnahmen beinhaltet, die das Einfügen in das historische Stadtbild gewährleisten. Weitergehende Festsetzungen, die unbebaute Grundstücke betreffen, sollten deshalb Bebauungsplänen vorbehalten bleiben.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p>
<p>Bei Abbruch ist der Giebel mit Fachwerk bzw. Holzverschalung zu versehen: (im überarbeiteten Beiplan orange markiert) Brennerstraße: Nr. 22 Herrengasse: Nr. 7 Ritterstraße: Nr. 1, 4</p>	<p>Das Haus Brennerstraße 22 ist ein ansprechend gestalteter Gründerzeitbau, der im Beiplan der Erhaltungssatzung als zu erhalten gekennzeichnet ist. Das Eckgebäude weist nur im Bereich der Gaube und in der Giebel-spitze Fachwerkzierelemente auf. Das Haus ist ein gutes Beispiel dafür, dass ein gut gestaltetes Gebäude positive städtebauliche Wirkung entfalten kann. Zwar schließt nördlich Fachwerkbebauung an. Östlich besteht</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p>

	<p>an der Schulstraße angrenzend eine Baulücke und auf der südlich gegenüberliegenden Straßenseite steht mit dem Objekt Ritterstraße 37 ein Gebäude der 1970er-Jahre, dessen Portal (zur Schulstraße) ein Einzeldenkmal ist. Das städtebauliche Umfeld rechtfertigt nicht zwingend, dass im Neubaufall der Giebel des Gebäudes Brennerstraße mit Fachwerk auszuführen ist. Wichtiger wäre der Erhalt des bestehenden Gründerzeitgebäudes. Im Neubaufall ist hier ein Gebäude ausreichend, das die Anforderungen der Gestaltungssatzung einhält.</p> <p>Herrengasse 7 ist im Beiplan der Erhaltungssatzung als zu erhaltendes Gebäude aufgeführt, so wie auch die östlich angrenzenden Gebäude. Die angrenzenden Gebäude sind reine Ziegelbauten. Aus diesem Grunde wäre es nicht gerechtfertigt, für den Neubaufall für das Gebäude Herrengasse 7 einen Fachwerkgiebel zu fordern.</p> <p>Ritterstraße 1 ist ein Wohnhaus der Nachkriegszeit. Es steht frei auf dem Grundstück, unmittelbar schließt keine Bebauung an. Die Bebauung der Umgebung erfordert nicht zwingend, dass im Neubaufall ein Fachwerkgiebel errichtet wird, hier wäre ein Gebäude ausreichend, das die Anforderungen der Gestaltungssatzung einhält.</p> <p>Das Gebäude Ritterstraße 4 besitzt einen historischen Fachwerkgiebel und ansprechende Rundbogenfenster. Es ist deshalb im Beiplan der Erhaltungssatzung als Gebäude mit erhaltenswerter Fassade gekennzeichnet. Südlich schließen Gebäude mit Putzfassade an, nördlich grenzt ein Baudenkmal (Fachwerk) an. Die Bebauung der Umgebung erfordert nicht zwingend, dass im Neubaufall ein Fachwerkgiebel errichtet wird, hier wäre ein Gebäude ausreichend, das die Anforderungen der Gestaltungssatzung einhält.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Wird nicht berücksichtigt</p>
--	---	--

Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Ergebnis
Noch Arbeitskreis Denkmalschutz, 31.01.2020		
<p>Flachdächer bzw. Ausschluss von Flachdächern auf den Wallanlagen</p> <p>Die alte Gestaltungssatzung sah für die Wallanlagen einen vollständigen Ausschluss von Flachdachgebäuden vor, um keine optischen Brüche zur überwiegend gründerzeitlichen Bebauung zu erzeugen. Im Sinne eines Kompromisses zwischen Denkmalschützern und Planungsbüro hat sich die Arbeitsgruppe nun auf einen Teilausschluss von Flachdachgebäuden auf den Wallanlagen verständigt. Dieser könnte m.E. für den Bereich der westlichen Wallanlagen noch leicht modifiziert werden, indem der Beiplan 2 dahingehend abgeändert wird, dass die Gebäude Josua-Stegmann-Wall 1 bis 4 noch dem Ausschlussbereich zugefügt werden. Damit wären auf dem Blumenwall Flachdachgebäude zulässig und auf dem Josua-Stegmann-Wall ausgeschlossen. Für diese Überlegung spricht zum einen die gegenüberliegende historische Bebauung von Jakobikirche/-kloster und alter Direktorenvilla sowie die Gebäude Josua-Stegmann-Wall 2 und 5, die dadurch nicht mit optisch kontrastierender Flachdachnachbarbebauung konfrontiert würden.</p>	<p>Der Beiplan 2 kennzeichnet Bereiche, in denen Flachdächer allgemein zulässig sind. In der heutigen Zeit ist insbesondere bei der villenartigen, repräsentativen Bebauung auch das Flachdach stilbildend, es wird deshalb dort für die Stadtwallbebauung zugelassen, wo die ursprüngliche Bebauung nicht mehr vorhanden oder als nicht mehr stilprägend einzustufen ist. Die Gebäude Josua-Stegmann-Wall 1 bis 4 bilden eine in gleicher Bauflucht entlang der Straße aufgereichte Gebäudegruppe. Keines dieser Gebäude Josua-Stegmann-Wall 1 bis 4 ist ein Baudenkmal. Eines dieser Gebäude wird im Beiplan der Erhaltungssatzung zu erhalten eingestuft. Es liegt somit kein besonderer Grund vor, der den Ausschluss von Flachdächern hier rechtfertigen würde. Aus Gründen des Umweltschutzes sind gemäß der Satzung Flachdächer zu begrünen. Begrünte Dächer haben einen positiven Einfluss auf das Kleinklima. Darüber hinaus speichern sie das Niederschlagswasser und halten es zurück, was einen Beitrag zum Hochwasserschutz darstellt. Vor diesem Hintergrund sollte der Ausschluss von Flachdächern nur dort erfolgen, wo er zwingend notwendig ist. Die gegenüberliegende Bebauung im Bereich der Jakobikirche /-kloster unterliegt zwar dem Denkmalschutz. Der Abstand zur Wallbebauung wird als ausreichend angesehen. Es liegt somit kein Grund vor, die Zulässigkeit von Flachdächern für die Gebäude Josua-Stegmann-Wall 1 bis 4 einzuschränken. Darüber hinaus gilt der denkmalrechtliche Umgebungsschutz.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p>

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme (teilweise zusammengefasst)	Abwägungsempfehlung	Ergebnis
Landkreis Schaumburg, 06.01.2022		
Es werden keine über die über die Stellungnahme vom 14.10.2019 hinausgehenden Anregungen vorgetragen.	Die Anregung wurde berücksichtigt (siehe Abwägungsempfehlung vorläufige Abwägung S. 2)	Ist berücksichtigt gewesen
Gemeinde Kalletal, 16.01.2020		
Keine Bedenken		Kenntnisnahme
Gemeinde Extertal, 13.12.2019		
Keine Bedenken		Kenntnisnahme
Stadt Porta Westfalica, 19.12.2019		
Keine Bedenken		Kenntnisnahme
Deutsche Telekom, 20.01.2020		
Durch die Neuaufstellung der Gestaltungssatzung für die Innenstadt der Stadt Rinteln werden die Interessen der Telekom zurzeit nicht berührt.		Kenntnisnahme
Bundespolizeidirektion Hannover, 13.12.2019		
Die Belange der Bundespolizeidirektion Hannover werden durch Ihr Vorhaben in dem oben genannten Bereich nicht berührt, keine Bedenken.		Kenntnisnahme
Amt für regionale Landesentwicklung, 18.12.2019		
Keine Anregungen und Bedenken		Kenntnisnahme
Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim, 06.01.2020		
Keine Bedenken		Kenntnisnahme
Handwerkskammer Hannover, 14.01.2020		
Keine Bedenken.		Kenntnisnahme
PLEDOC, 13.12.2019		
Keine von uns verwalteten Versorgungsleitungen betroffen		Kenntnisnahme
Vodafone Kabel Deutschland, 21.01.2020		

<p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Regelungen der Gestaltungssatzung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Bundeswehr, 13.12.2019</p>		
<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>		<p>Kenntnisnahme</p>
<p>ADFC Schaumburg, 15.12.2019</p>		
<p>Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung hatte ich dazu bereits eine Stellungnahme (08.10.19) übermittelt, auf die ich an dieser Stelle verweisen möchte, da aus Sicht des Radverkehrs keine nennenswerten Änderungen zu verzeichnen sind.</p>	<p>Der ADFC hatte in der Stellungnahme vom 08.01.2019 keine Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Gascade, 17.12.2019</p>		
<p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Regelungen der Gestaltungssatzung. Andere Leitungsbetreiber wurden beteiligt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>EWE-Netz, 07.10.2019</p>		
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. 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.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Regelungen der Gestaltungssatzung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer 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 hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewenetz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p>		
---	--	--

NABU, 15.12.2019		
<p>Die Neufassung der Gestaltungssatzung befasst sich mit dem auch aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsamen Gebäudebestand der Rintelner Altstadt. Aus diesem Grunde sollte der Aspekt der ökologischen Funktion der Gebäudestruktur insbesondere für gebäudebrütende oder -nistende Arten innerhalb der allgemeinen Zielsetzungen der Gestaltungssatzung ebenfalls Eingang finden.</p> <p>Unter den allgemeinen Zielsetzungen sollte folgender Aspekt ergänzt werden:</p> <p>„Der Gebäudebestand innerhalb der Rintelner Altstadt trägt im besonderen Maße dazu bei, wichtige ökologische Funktionen für gebäudebrütende Arten zu erfüllen.“ Da in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten mit der Umgestaltung, der Sanierung und dem Abriss des Gebäudebestands im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Innenstadt eine große Zahl an Nist- und Lebensstätten für sogenannte ‚Kulturfolger‘ wie Turmfalke, Mauersegler oder Haussperling verlorengegangen sind, sollte dies innerhalb der Gestaltungssatzung zukünftig stärkere Berücksichtigung finden.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, unter § 8 Material und Farbe der Fassaden Folgendes zu ergänzen:</p> <p>„Ökologische Funktion als Nistquartier“</p> <p>Bei Sanierungsmaßnahmen sowie bei Neubauten ist auf den Erhalt der Funktion der Fassade als Nistquartier für gebäudebrütende Arten zu achten und fassadenintegrierte Nisthilfen zu verwenden. Dies gilt insbesondere für die Arten Haussperling, Mauersegler, Schleiereule und Turmfalke sowie für sämtliche heimische Fledermausarten.</p>	<p>Rechtsgrundlage für die Gestaltungssatzung ist der § 84 Abs. 3 NBauO. Danach können in Gestaltungssatzungen folgende Regelungen getroffen werden:</p> <ol style="list-style-type: none">1. besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen, insbesondere für die Gebäude- und Geschosshöhe, für die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie für die Neigung der Dächer einen Rahmen setzen,2. besondere Anforderungen an die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen und Warenautomaten stellen, sie insbesondere auf bestimmte Gebäudeteile, auf bestimmte Arten, Größen, Formen und Farben beschränken oder in bestimmten Gebieten oder an bestimmten baulichen Anlagen ausschließen,3. die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen wie Mauern, Zäunen und Hecken bestimmen sowie die Einfriedung von Vorgärten vorschreiben oder ausschließen,4. die Verwendung von Einzelantennen sowie von Freileitungen, soweit diese nicht nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 vom Geltungsbereich dieses Gesetzes ausgeschlossen sind, beschränken oder ausschließen, die Verwendung von Freileitungen jedoch nur, soweit sie unter wirtschaftlich zumutbarem Aufwand durch andere Anlagen ersetzt werden können,5. besondere Anforderungen an die Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen, insbesondere der in § 2 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 5 und 8 bis 10 NBauO genannten Anlagen stellen,6. die Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke regeln, insbesondere das Anlegen von Vorgärten vorschreiben,7. die Begrünung baulicher Anlagen vorschreiben,8. die Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück vorschreiben.	<p>Wird teilweise berücksichtigt.</p>

	<p>Diese Auflistung ist abschließend. Danach beschränken sich die Regelungsmöglichkeiten zur Verwirklichung ökologischer Absichten auf:</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile,• die Gestaltung von Hecken als Einfriedungen,• die Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke regeln, insbesondere das Anlegen von Vorgärten,• die Begrünung baulicher Anlagen,• die Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück. <p>Die nachvollziehbaren Vorschläge des NABU, welche sich auf den Artenschutz beziehen, können deshalb nicht als verbindliche Regelung in die Gestaltungssatzung aufgenommen werden. Dies wäre nur in einem Bebauungsplan möglich.</p> <p>Unabhängig davon gelten die gesetzlichen Anforderungen an den Artenschutz, wie Tötungsverbote von Vögeln, Fledermäusen, Zerstörungsverbote von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigungs- oder Störungsverbote geschützter wildlebender Tier- und Pflanzenarten grundsätzlich immer. Die Satzung soll um einen entsprechenden Hinweis auf die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG ergänzt werden. Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Ergänzung, die keine erneute öffentliche Auslegung erfordert.</p>	
--	--	--