



## Bauleitplanung der Stadt Rinteln

### Zeichnerische Darstellung und Kurzbegründung der 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rinteln zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Planungsstand: 05 – 2020



Luftbild als Übersichtsplan  
mit Kennzeichnung der Änderungsteilbereiche  
Quelle: Google Earth



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

## Vorbemerkungen und Rahmenbedingungen

### Anlass

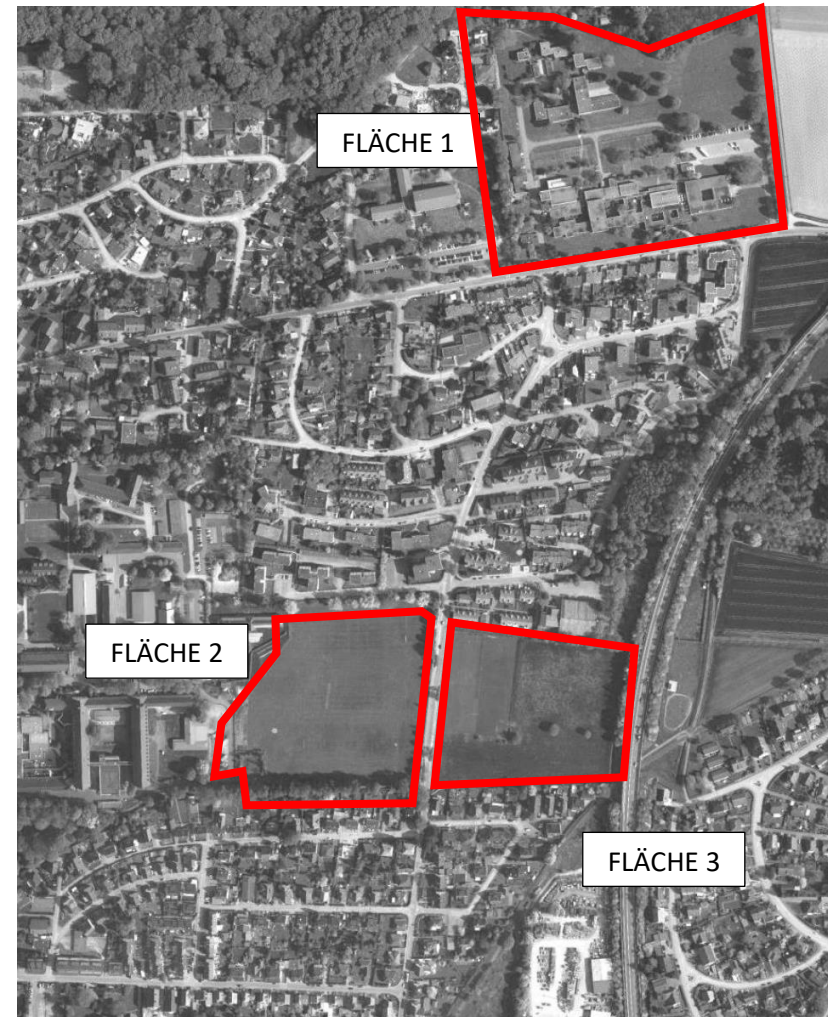
Das in der Nordstadt gelegene Areal der ehemaligen „Prince-Rupert-School“ umfasst drei Teilbereiche. Nach Abzug des britischen Militärs wurde im Auftrag der Stadt Rinteln und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) durch das Büro Junker und Kruse eine „Rahmenplanung Konversionsgebiet“<sup>1</sup> erstellt, die für die drei Flächen städtebauliche Entwicklungsszenarien als Wohngebiete beinhaltet und analysiert. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass „die Baulandentwicklungen für alle drei Standorte nach den entwickelten städtebaulichen Entwürfen Sinn machen, eine wirtschaftliche Optimierung der Planung aber erforderlich sei, um Kostendeckung zu erreichen“.

Gemäß der politischen Beschlusslage hat die Stadt Rinteln die Fläche 2 inzwischen erworben, um dort Grundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen. Die Flächen 1 und 3 sollen durch einen privaten Investor ebenfalls der wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden. Um für diese städtebaulichen Maßnahmen die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, ist diese 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rinteln erforderlich.

Parallel wird für die Fläche 2 der Bebauungsplan Nr. 83 aufgestellt. Bebauungspläne für die Flächen 1 und 3 befinden sich in Vorbereitung.

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser 32. Änderung des Flächennutzungsplans betrifft die drei Konversionsbereiche (Flächen 1, 2 und 3).



Auszug „Rahmenplanung Konversionsgebiet“ (Junker und Kruse, April 2017), mit Kennzeichnung der Konversionsflächen

Quelle: Stadt Rinteln

<sup>1</sup> Rahmenplanung Konversionsgebiet, Junker und Kruse, 2017

**Der Teilbereich 1** (Fläche 1) umfasst rund 6,7 ha. Hier waren die schulischen Gebäude, Turnhalle, Verwaltung und andere Einrichtungen für die Militärangehörigen angesiedelt. Neben der Gebäudesubstanz bestehen noch einige prägende Gehölzstrukturen mit Baumbestand.

**Teilbereich 2** (Fläche 2) hat rund 3,6 ha Fläche und **Teilbereich 3** (Fläche 3) umfasst rund 3 ha. Diese Flächen liegen westlich und östlich der *Kurt-Schumacher-Straße*. Es handelt sich um begrünte, teils asphaltierte Bereiche, die als Sportstätten genutzt wurden. Auf Teile der Fläche 3 wirken Verkehrsimmissionen der östlich vorbeiführenden B 238 ein.

Alle drei Flächen sind an das innerörtliche und überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden.

### Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Schaumburg weist die Stadt Rinteln als *Mittelzentrum* aus. *Mittelzentren* dienen der *Bereitstellung zentraler Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs*. Daneben ist die Stadt Rinteln im RROP als *Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten* sowie als *Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr* festgelegt. Die angestrebte städtebauliche bzw. wohnbauliche Entwicklung ist als Maßnahme zur Erfüllung der Schwerpunktaufgabe Wohnen und zu Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Rinteln zu werten und stellt somit einen Beitrag zum Erreichen der Zielsetzungen von Raumordnung und Landesplanung dar.

<sup>2</sup> Rahmenplanung Konversionsgebiet, Junker und Kruse, 2017

### Bevölkerungsentwicklung

Basierend auf die Bevölkerungsprognosen der Bertelsmann-Stiftung ist bei der Erarbeitung der „Rahmenplanung Konversionsgebiet“ <sup>2</sup> „bis 2025 eine Abnahme der Einwohnerzahl auf ca. 23.700“ zugrunde gelegt worden. *Dies entspricht (...) einem Bevölkerungsrückgang von ca. 12 %*“.

Generell sind alle Prognosen mit Vorsicht zu genießen. Schaut man auf die tatsächliche Entwicklung und folgt den aktuellen Prognosedaten des Niedersächsischen Landesamts für Statistik (NLS), sind diese Zahlen allerdings zu revidieren.

Tatsächlich ist der Bevölkerungsstand in Rinteln seit vielen Jahren stabil.

In der offiziellen kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung des Niedersächsischen Landesamts für Statistik wird für Rinteln, bezogen auf das Ausgangsjahr 2018, ein Bevölkerungswachstum bis 2028 von gut 2% vorausgeschätzt, <sup>3</sup> wobei auch in Rinteln die älteren und alten Bevölkerungsgruppen zunehmen und die jüngeren abnehmen werden.

Im Bereich der Kernstadt profitiert Rinteln als attraktive Kleinstadt durch Zuzugseffekte.

Die „Rahmenplanung Konversionsgebiet“ aus dem Jahre 2017 geht davon aus, dass bei den seinerzeit zugrunde gelegten abnehmenden Bevölkerungszahlen eine wohnbauliche Entwicklung der drei Konversionsflächen für die Stadtentwicklung sinnvoll ist. Berücksichtigt man nun die aktuellen Prognosezahlen des Niedersächsischen Landesamts für Statistik, muss festgestellt werden, dass

<sup>3</sup> Quelle: [www.statistik.niedersachsen.de/startseite/themen/bevolkerung/bevolkerungsvorausberechnungen](http://www.statistik.niedersachsen.de/startseite/themen/bevolkerung/bevolkerungsvorausberechnungen), 13.05.2020

eine angebotsorientierte Wohnbaulandentwicklung auf den drei Konversionsflächen angeraten ist und positive Effekte für die Stadtentwicklung bewirken wird.

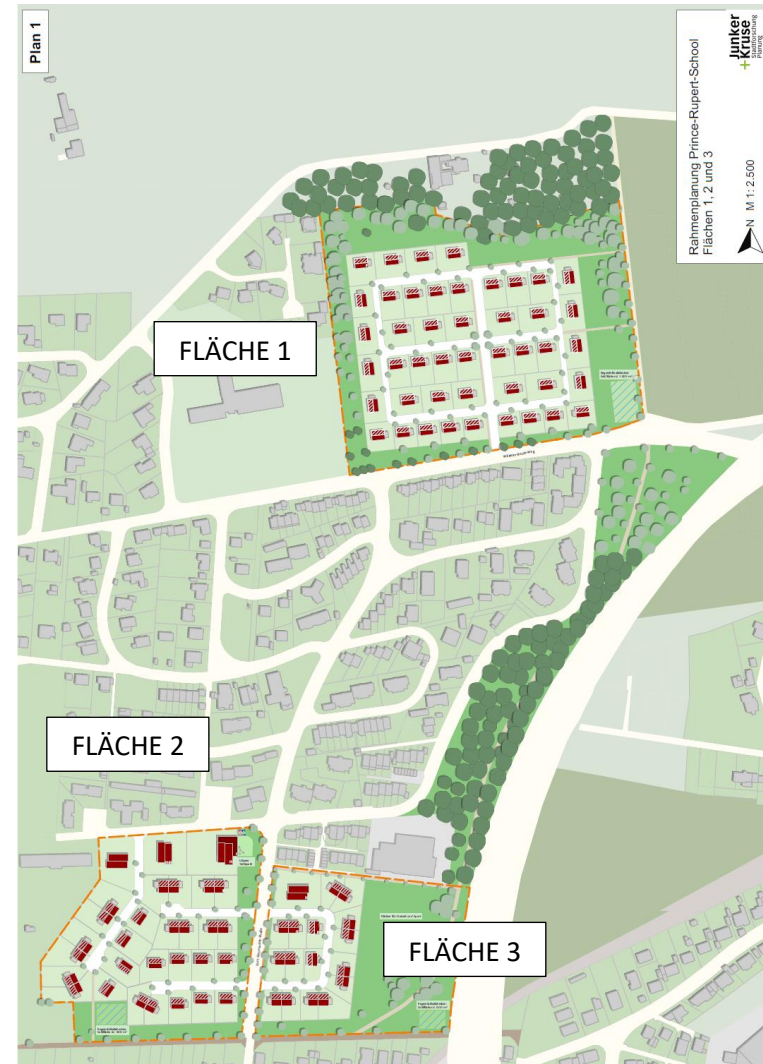
## Planungskonzept, Inhalt und Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

### Planungsziele und städtebauliches Konzept

Allgemeine Zielsetzung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Integration ehemals durch das Militär genutzter Flächen in das Stadtgefüge zu schaffen. Für die bisher nicht kommunal verfügbaren und derzeit noch ungenutzten Flächen wird im Zuge der Konversion eine Entwicklung angestrebt, die positive Effekte auf die Stadt Rinteln entfalten kann. Hierzu gehören insbesondere Maßnahmen zur Stärkung der Stadt Rinteln als attraktiven Wohnstandort (Gemäß Schwerpunktaufgabe des RROP) und ein breit gefächertes Wohnungsangebot für unterschiedliche Einkommens-, Bevölkerungs- und Altersgruppen.

Die Stadt Rinteln verbindet mit der wohnbaulichen Entwicklung auch die Zielsetzungen, Abwanderungsprozessen entgegen zu wirken und Zuzugseffekte – insbesondere der jüngeren Bevölkerungsgruppen (Gründergeneration) - zu fördern. Ziel ist auch die Entwicklung und Bestandssicherung der bestehenden Angebote und der Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen. Vor diesen Hintergründen wird für die Flächen derzeit folgende bauliche Entwicklung angestrebt:

- Die nördlich am Stadtrand gelegene Fläche 1 soll vorrangig zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern dienen.



Auszug „Rahmenplanung Konversionsgebiet“ (Junker und Kruse, April 2017), die eine mögliche Bebauung der Konversionsflächen zeigt.

Quelle: Stadt Rinteln

- Für die Fläche 2 ist eine Durchmischung von Ein- und Zweifamilienhäusern, Hausgruppen und Geschosswohnungsbau städtebauliches Ziel.
- Auf der Fläche 3 wird vorrangig verdichteter Wohnungsbau angestrebt. Die Fläche 3 ist zudem gut für Angebote des betreuten oder gemeinschaftlichen Wohnens geeignet.

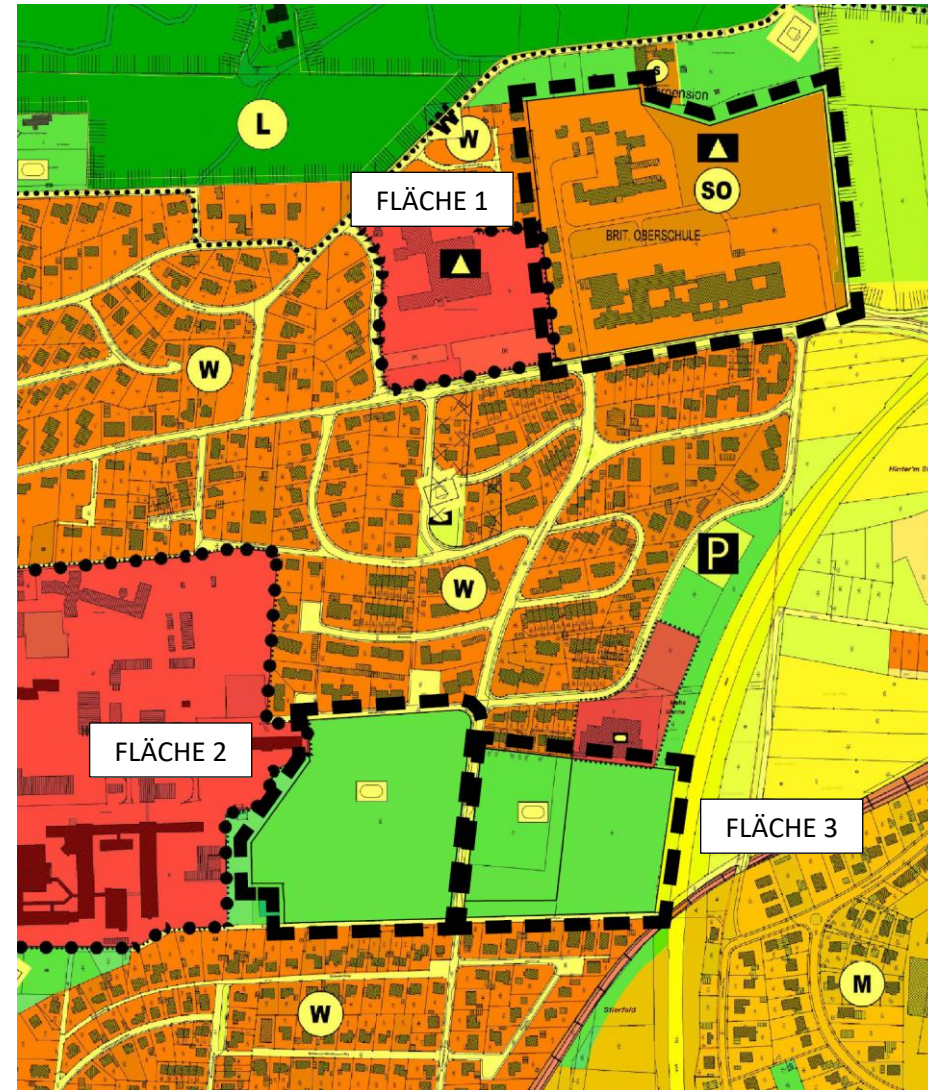
Die konkrete städtebauliche Ausgestaltung der drei Bereiche erfolgt auf der Ebene der Bebauungspläne, dabei sind insbesondere die Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung, die jeweilige Erschließungssituation, der Wohnungsbedarf, soziale Faktoren und auch wirtschaftliche Kriterien zu berücksichtigen.

### Bisher wirksame Flächennutzungsplandarstellung

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Diese Darstellungen sollen die vorhersehbaren Bedürfnisse zu Grunde legen. Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln sind die Fläche 1 als *Sondergebiet „Schule“*, Fläche 2 und Fläche 3 als *Grünfläche und Sportplatz* dargestellt.

Diese Darstellungen resultieren noch aus den seinerzeitigen und inzwischen aufgegebenen Nutzungsansprüchen durch das britische Militär, so dass ein Beibehalten der aktuellen FNP-Darstellungen die Zielsetzungen der Stadt nicht mehr wiedergibt und stattdessen die städtebauliche Entwicklung der Nordstadt blockieren würde.

Die angestrebte wohnbauliche Entwicklung zur Integration dieser Flächen in das Stadtgefüge ist auf der Grundlage der bestehenden FNP-Darstellungen nicht möglich. Deshalb ist es erforderlich den Flächennutzungsplan zu ändern.



Bisher wirksame Flächennutzungsplandarstellung

Quelle: Stadt Rinteln, Kartengrundlage AK5

### Geänderte Flächennutzungsplandarstellung





Um auf der Ebene der Stadtentwicklung die beschriebenen Zielsetzungen zu erreichen, erfolgt für die Flächen 1, 2 und 3 die Darstellung von *Wohnbauflächen* in einem Umfang von rund 9,5 ha und von insgesamt rund 4 ha *Grünflächen*.

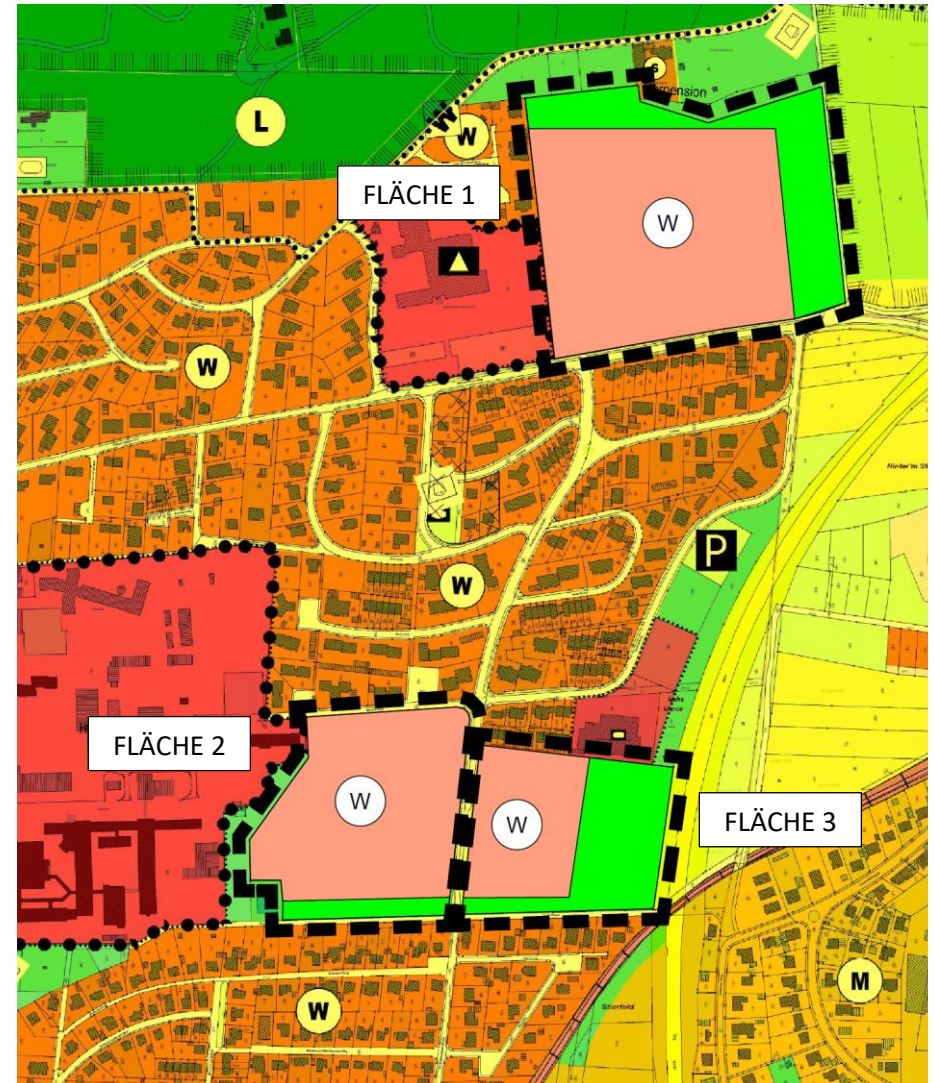
Im Bereich der Fläche 1 werden zur landschaftlichen Einbindung der neuen, ca. 5 ha umfassenden *Wohnbauflächen* und als Abstand zum Landschaftsschutzgebiet, zum Waldrand und zur nördlich gelegenen Tierpension neue *Grünflächen* in einem Umfang von ca. 2,7 ha in den FNP aufgenommen.

Im südlichen Anschluss an die neuen *Wohnbauflächen* der Flächen 2 und 3 mit insgesamt 4,5 ha Umfang, verbleiben parallel zum Verlauf des dort bestehenden Fuß- und Radwegs die dargestellten *Grünflächen* als innerörtliche Grünachse bzw. „Grünes Band“.

Östlich der Fläche 3 verbleibt aus Abstandsgründen zur B 238 ebenfalls die bestehende *Grünflächendarstellung*. Innerhalb dieser Fläche können bei Bedarf Schallschutzmaßnahmen angelegt werden.

#### Planzeichenerklärung

	Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
	Sondergebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO)
	Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
	Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung



Geänderte Flächennutzungsplandarstellung  
Kartengrundlage FNP der Stadt Rinteln auf AK5

Darüber hinaus sollen die *Grünflächen* Naherholungsfunktion übernehmen und in Bezug auf den Arten- und Biotopschutz aufgewertet werden. Außerdem sollen innerhalb der *Grünflächen* die benötigten Regenrückhaltebecken angelegt werden. Aufgrund der geänderten städtebaulichen Zielsetzung für die Grünflächen wird die bisherige Zweckbestimmung Sportplatz im Änderungsbereich aufgehoben.

Die Darstellung von *Wohnbauflächen* ermöglicht auch die Realisierung von Quartiertreffs und urban gestalteter Räume.

### **Auswirkungen der Planung und Erschließung**

Derzeit wird vom Beginn der Bauleitplanung über die Erschließung und Bebauung der Konversionsflächen ein Zeitraum von 8 bis 10 Jahren ins Auge gefasst<sup>4</sup>. Es ist eine abschnittsweise Bebauung geplant, die auch die Kapazitäten der öffentlichen Einrichtungen berücksichtigt.

Die Änderungsbereiche können an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen werden. Innerhalb der drei Baugebiete sind Regenrückhaltebecken erforderlich, die innerhalb der *Grünflächen* angelegt werden können. Es sind insgesamt drei Becken geplant, deren Größe und Lage im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt wird.

Die Kapazität des bestehenden Straßennetzes reicht grundsätzlich aus, um den Verkehr aus den neuen Wohngebieten aufzunehmen. Allerdings ist gemäß „Rahmenplan“ eine verbesserte Anbindung des Stadtteils am Knoten mit der

Straße *Galgenfeld* bzw. eine Verbreiterung des Südabschnitts der *Kurt-Schumacher-Straße* mit Blick auf die Belange des Fuß- und Radverkehrs anzustreben.

### **Umweltprüfung, Umweltbericht und Artenschutz**

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

Für den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 83 (Fläche 2) wird derzeit ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auch um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten und in welchem Umfang faunistische Erhebungen, auch in Bezug auf die verbindliche Bauleitplanung im Bereich der Flächen 1 und 3, als erforderlich angesehen werden.

Rinteln, 13.05.2020

---

<sup>4</sup> Vgl. Rahmenplanung Konversionsgebiet, Wirtschaftlichkeitsberechnung, Junker und Kruse, 2017