

Bauleitplanung der Stadt Rinteln

Regierungsbezirk Hannover - Landkreis Schaumburg

Begründung
-§ 9 Abs. 8 BauGB-

B-Plan Nr. 44

"Nördlich der Weser"

Stadt Rinteln

- 1. Änderung -

Abschrift

Gliederung

1. Grundlagen

2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen

3. Aufgaben des B-Planes

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

4.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

4.3 Zustand des Plangebietes

5. Inhalte des B-Planes

5.1 Bauliche Nutzung

6. Daten zum Plangebiet

7. Verfahrensvermerk

1. Grundlagen

Der Rat der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 12.9.1996 den Aufstellungsbeschuß für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 44 "Nördlich der Weser", Stadt Rinteln, gefaßt. In seiner Sitzung am 09.07.1997 faßte der Verwaltungsausschuß den Auslegungsbeschuß gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Mit Wirkung vom 13.10.1990 wurde der Bebauungsplan Nr. 44 "Nördlich der Weser", Stadt Rinteln, rechtskräftig.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln stellt für den hier in Rede stehenden Planbereich gemischte Bauflächen dar. Die in diesem B-Plan getroffenen Festsetzungen werden somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln einschl. seiner wirksamen Änderungen entwickelt.

Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkraftgetreten am 27.01.1990, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S.466) erstellt worden.

2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen

Der Bauleitplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 44 "Nördlich der Weser", Stadt Rinteln, verbundenen Ziele und Zwecke sind mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

3. Aufgaben des B-Planes

Der B-Plan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich i.S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Die öffentlichen und privaten Belange sollen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der B-Plan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt den Bereich beidseitig der Bahnhofstraße zwischen Weser und Schildgraben, Flur 8 der Gemarkung Rinteln.

Das vorstehend beschriebene Gebiet ist in dem als Anlage beigefügten Plan (M. 1:5000) schwarz umrandet dargestellt.

4.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Anlaß für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 44 "Nördlich der Weser", Stadt Rinteln, ist eine Bauvoranfrage, die auf die Errichtung eines "Pärchen-Clubs", der innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des o. g. B-Planes vorgesehen ist, abzielt.

Die 1. Änderung des B-Planes soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Vermeidung unerwünschter und städtebaulich störender Nutzungen, wie sie von Vergnügungsstätten der o. g. Art ausgehen, schaffen.

Zur Betrachtung des städtebaulichen Gesamtzusammenhanges wird auf die Begründung zum B-Plan Nr. 44 "Nördlich der Weser" hingewiesen. Daraus geht die städtebauliche Bedeutung des Planbereiches in Bezug zur Kernstadt Rintelns hervor.

Die Bemühungen der Stadt Rinteln, über die allgemeine Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung bis hin zur Stadtsanierung des historisch geprägten und noch gut ablesbaren Innenstadtgefüges, sollen nicht durch Nutzungen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen, beeinträchtigt werden (**Vergnügungsstätten**).

Es ist davon auszugehen, daß aus der Häufung unterschiedlicher oder gleichartiger Vergnügungsstätten eine negative und nachhaltige Beeinflussung der sich historisch entwickelten städtebaulichen Einheit "Nördlich der Weser" ergeben kann.

Die Beeinflussung stellt sich u. a. als unmittelbare und mittelbare Verdrängung von sonst innenstadttypischen und überwiegend der allgemeinen Versorgung der Bevölkerung dienenden Läden und Betriebe dar. Insofern stellen die Standortkriterien, die für Vergnügungsstätten und Läden bzw. Betriebe im o.b. Sinne gleich sind, ein Indiz dafür dar, daß eine städtebauliche Ordnung und Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zur Vermeidung unerwünschter Entwicklungen erforderlich ist.

Neben den schon im B-Plan Nr. 44 reglementierten Spielhallen und gewerblichen Einrichtungen, die auf die Vermarktung von sexuellen Angeboten gerichtet sind, wirken sich in zunehmendem Maße auch Lokale jeglicher Art, wie Nachtbars mit unterschiedlichen Darbietungen (Striptease - Lokale mit gemischten Unterhaltungsprogrammen), nachhaltig und negativ bis milieubildend auf einzelne Stadtbereiche aus.

Die Folge sind Imageverluste mit einhergehenden negativen Auswirkungen auf örtliche Lage- und Bodenwerte. Durch eine Häufung verschiedener Vergnügungsstätten können die o. g. Effekte der Verdrängung und strukturellen Änderung erheblich beschleunigt werden und führen nicht selten binnen kürzester Zeit zu einem deutlichen und nicht beabsichtigten Strukturenwandel.

In besonderem Maße ist der Bereich des B-Planes Nr. 44 für diese Entwicklungstendenzen anfällig. Durch die historischen Bebauungsstrukturen (Weserbrücke) und der stark frequentierten Eingangssituation der Innenstadt Rinteln einerseits und der vorhandenen und publikumswirksamen Einzelhandel- und Dienstleistungsbetriebe andererseits ist ein Entwicklungspotential für Vergnügungsstätten erkennbar. Weiterhin besteht durch die räumliche Trennung des

Planbereiches von der im Zusammenhang bebauten Kernstadt eine erhöhte Sensibilität hinsichtlich möglicher Entwicklungsschwankungen, da die stabilisierende und ausgleichende Wirkung der Einheit "Kernstadt" nicht unmittelbar auf den nördlich der Weser gelegenen Teilabschnitt (Planbereich) übergeht.

Durch die Festsetzung eines Nutzungsausschlusses von Vergnügungsstätten, der auf die Präsentation von Sexdarbietungen aller Art abzielt, soll, über die im B-Plan Nr. 44 im Bereich des 1. Obergeschosses und darüber zugelassenen Spielhallen und Verkaufsflächen etc. hinaus, ein Beitrag zur Stabilisierung der städtebaulichen Entwicklung dieses Planbereiches geleistet werden. Es wird davon ausgegangen, daß der Ausschluß von milieubildenden Nutzungen dazu führt, daß das durch vorhandene Vergnügungsstätten schon vorbelastete Plangebiet strukturell stabilisiert werden kann. In diesem Zusammenhang sei auf die besondere städtebauliche Situation des Planbereiches hingewiesen. Diese wird wesentlich durch die innerhalb des Planbereiches bzw. unmittelbar daran anschließend befindlichen öffentlichen Nutzungen und Einrichtungen geprägt. Im Osten grenzt unmittelbar das Freibad an. Nicht nur in den Sommermonaten ist in diesem Bereich eine hohe Frequentierung durch Fußgänger, Rad- und Autofahrer sowie durch sonstige Erholungssuchende gegeben. Weiter östlich werden weitere Erholungsbereiche mit Anbindung an den überregionalen Radfernweg Weser angebunden. Durch die Nähe zur Weser sind auch im westlichen Abschnitt des Planbereiches größere zusammenhängende Freizeit- und Erholungsbereiche vorhanden, deren Aufenthaltsqualität nicht durch die strukturelle Überformung, die von Vergnügungsstätten im o. b. Sinne ausgehen können, beeinträchtigt werden sollen.

Unter dem Begriff der "Vergnügungsstätte" mit städtebaurechtlicher Relevanz werden im Rahmen dieser Bauleitplanung Lokale jeglicher Art wie Nachtbars mit unterschiedlichen Darbietungen (Striptease-Lokale, "Tanzbars") sowie Nonstop-Sexkinos, Video-Peep-Shows, Sex-Filmclub, Filmclub-Bar, "Bar"-Filmclub, "Pärchenclub", "Porno-Video", Solo-Stripteasekabinen und "Solo-Stripteaselogen" sowie diverse "Life-Shows" (Vorführung sexueller Handlungen) verstanden.

Die im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 44 schon genannten Spiel- und Automatenhallen sind ebenso dem Begriff Vergnügungsstätte zuzuordnen wie auch Diskotheken.

4.3 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet wird gegenwärtig von zahlreichen und im Erdgeschoß der jeweiligen Gebäude gelegenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben geprägt. In den Obergeschossen der Gebäude sind überwiegend Wohnungen vorhanden. U. a. sind als Einzelhandelsbetriebe ein Sanitätshaus, Apotheken, Radio- und Fernsehtechniker, Küchenstudio, Bürotechnik sowie die Zentrale der AOK eine Fahrschule und verschiedene Ärzte als Dienstleistungsbetriebe vorhanden. Darüber hinaus ist eine Diskothek sowie eine Spielothek vorhanden. Die o. b. Nutzungszusammensetzung deutet unzweifelhaft auf ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO hin.

5. Inhalt des B-Planes

5.1 Bauliche Nutzung

Innerhalb des im B-Plan festgesetzten Mischgebietes sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen (gem. § 6 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO) unzulässig:

(1) Im B-Plan sind Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i 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, ab dem 1. Obergeschoß zulässig.

(2) Im B-Plan sind Vergnügungsstätten im Sinne von Lokalen jeglicher Art, die ganz oder teilweise Sexdarbietungen zum Inhalt haben und Bordelle, unzulässig.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit des städtebaulichen Gesamtzusammenhanges ist der Abs. 1 der o.g. textlichen Festsetzung aus dem B-Plan Nr. 44 übernommen worden.

5.2 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung einschl. der damit verbundenen und im B-Plan schon festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden unverändert übernommen.

6. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 44 "Nördlich der Weser", Stadt Rinteln, umfaßt eine Gesamtfläche von rd. 1,96 ha.

7. Durchführung des B-Planes

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich. Die innerhalb des Planbereiches befindlichen Flächen sind bereits geteilt.

7.2 Ver- und Entsorgung

Der OT Rinteln ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Rinteln angeschlossen. Über den Anschluß an die vorhandenen SW-, RW- und Trinkwasserleitungen sowie Elt- und Gasleitungen kann eine geordnete Ver- und Entsorgung gewährleistet werden.

7.3 Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Rinteln entstehen zur Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Kosten.

8. Abwägung

Seitens des Landkreis Schaumburg, Bauordnungsamt, wurde nachrichtlich darauf hingewiesen, daß der in der textlichen Festsetzung gem. § 1 Ziffer (1) festgelegte Nutzungsausschluß erst ab dem 1. OG gelten soll und damit die Verhinderung derartiger Einrichtungen grundsätzlich konterkariert. Da es sich um ein redaktionelles Versehen handelt, ist der entsprechende Textteil korrigiert worden. Weitergehende Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgetragen.

9. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

von

Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.- Ing. Für Raumplanung und Städtebau (IfR)
31840 Hess Oldendorf - Kleinenwieden 35
Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51587

gez. Reinold
Hess. Oldendorf, 27.01.1998

Der VA der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung

am 09.07.1997

dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde

am 31.07./02.08.1997

ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung

vom 12.08.1997 bis 15.09.1997

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rinteln, 27.01.1998

gez. Buchholz

.....

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Rinteln hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung

am 20.11.1997

als Satzung (§ 10 BauGB)

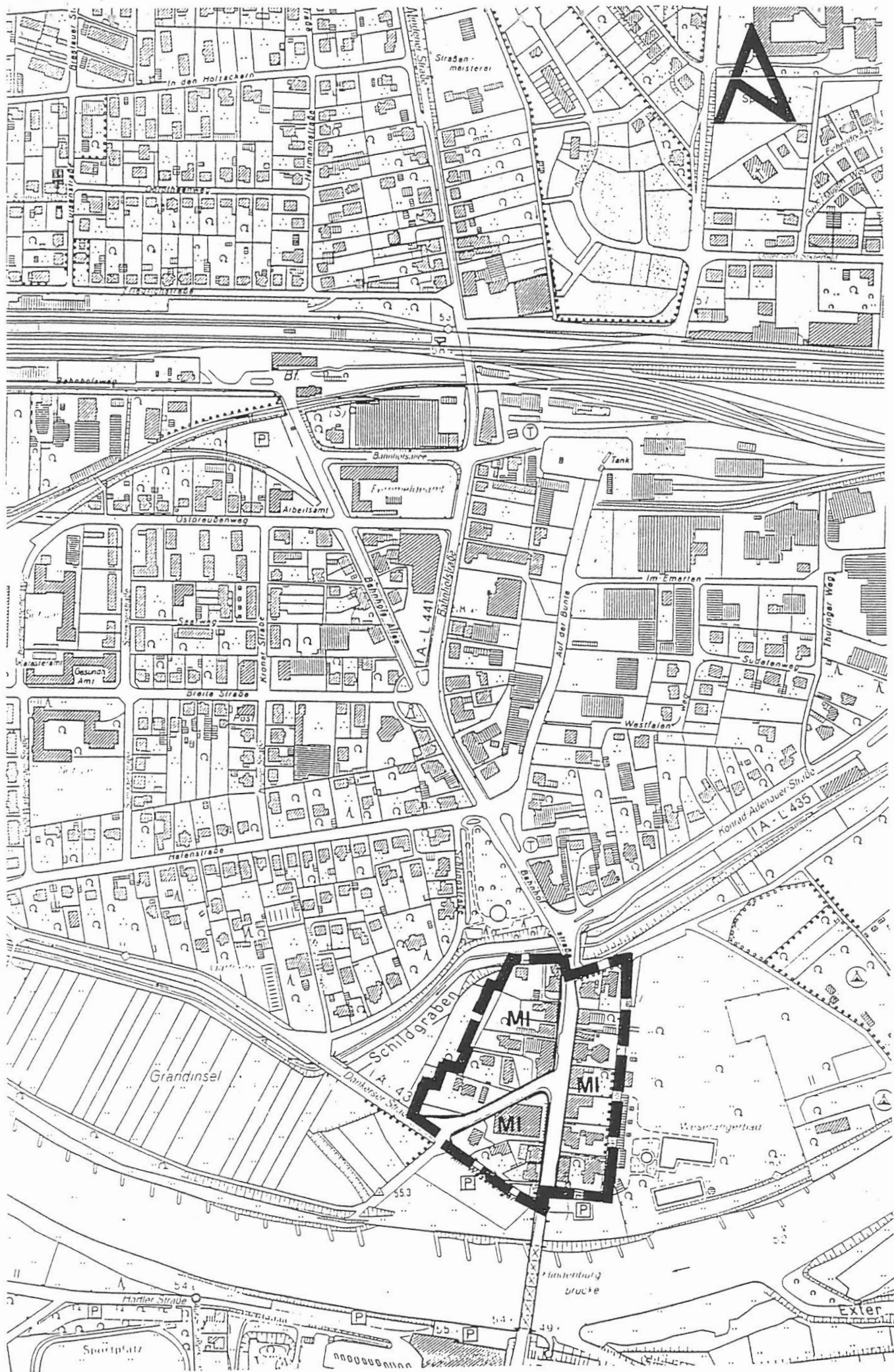
sowie die Entwurfsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Begründung der Entscheidung beschlossen.

Rinteln, 27.01.1998

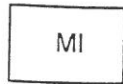
gez. Buchholz

.....

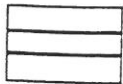
Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG



Mischgebiet



Öffentliche Verkehrsflächen
mit Begrenzungslinien

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet

Innerhalb des im B-Plan festgesetzten Mischgebietes sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen (gem. § 6 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO) unzulässig:

- (1) Im B-Plan sind Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Verkaufsräume oder Verkaufsflächen, Vorfüh- oder Geschäftsräume, deren überwiegender Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ab dem 1. Obergeschoß zulässig.
- (2) Im B-Plan sind Vergnügungsstätten im Sinne von Lokalen jeglicher Art, die ganz oder teilweise Sexdarbietungen zum Inhalt haben und Bordelle unzulässig.

Hinweis:

Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkrafttreten am 27.01. 1990 zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S. 466) erstellt worden.

Bauleitplanung der Stadt Rinteln Regierungsbezirk Hannover - Landkreis Schaumburg

1. Änderung des **B-Planes Nr. 44** **"Nördlich der Weser"** **Stadt Rinteln**

Maßstab 1: 5.000

Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.- Ing. für Raumplanung und Städtebau (IFR)
31840 Hess. Oldendorf - Kleinewieden 45
Telefon 05152/1555 Telefax 05152/51857