

Rahmenplanung Konversionsgebiet Prince-Rupert-School



Rahmenplanung Konversionsgebiet Prince-Rupert-School

im Auftrag der Stadt Rinteln und der BImA



Bearbeiter:

Junker + Kruse
Stadtforschung Planung
Rolf Junker, Nicole Pöppelmann
Markt 5 44 137 Dortmund
Tel.: 02 31- 55 78 58-0
www.junker-kruse.de info@juncker-kruse.de



Institut für Bodenmanagement (IBoMa)
Dr. Egbert Dransfeld, Christian Hemprich
Hohe Straße 28 44 139 Dortmund
Tel.: 02 31- 95 29 75-0
www.iboma.de info@iboma.de



April 2017

Inhalt

1	Anlass und Aufgabenstellung	1
2	Methodisches Vorgehen	2
3	Rinteln in der Region und die Stadtstruktur	5
3.1	Die Lage im Raum	5
3.2	Gesamtstädtischer Rahmen und Siedlungsgefüge	6
3.3	Wirtschaft und Bevölkerung	7
3.4	Plangebiet und Untersuchungsraum	8
4	Angebotsanalyse	12
5	Nachfrageanalyse	16
5.1	Erweiterung bestehender Infrastruktureinrichtungen	16
5.2	Wohnen	16
5.3	Einzelhandel	20
5.4	Touristische Einrichtungen	20
5.5	Freizeit und Sport	20
5.6	Urbane(r) Treffpunkt und Wege	21
5.7	Beherbergung	22
5.8	Große überregionale private oder öffentliche Einrichtungen	23
5.9	Verkehrliche Voraussetzungen	23
6	Räumliches Konzept	25
6.1	Fläche 1: Entwicklung eines Wohngebietes mit freistehenden Einfamilienhäusern	25
6.2	Fläche 2: Entwicklung eines Wohngebietes mit Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau	27
6.3	Fläche 3: Entwicklung eines Wohngebietes mit Einfamilienhäusern, einer Sozialeinrichtung sowie Flächen für Freizeit und Sport	29
6.4	Freiraumstruktur	31
7	Handlungsempfehlungen zum weiteren Planungsprozess und zur Planimplementierung	32
7.1	Allgemeines versus besonderes Städtebaurecht	32
7.2	Bauleitplanung	32
7.3	Plansicherungsinstrumente	33
7.4	Modelle der Grundstücksentwicklung	33

8	Wirtschaftlichkeitsanalyse	36
8.1	Grundsätzliches zum Vorgehen	36
8.2	Zeit- und Maßnahmenplan	37
8.3	Kosten.....	38
8.4	Einnahmen	42
8.5	Ergebnis	43
8.6	Fazit.....	45
	Abbildungsverzeichnis.....	47

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die ehemalige britische Schule *Prince-Rupert School* in Rinteln ist eine Einrichtung des Militärs, die 1972 von Wilhelmshaven nach Rinteln verlegt wurde. Einst wurden dort rund 700 Kinder britischer Soldaten unterrichtet. Mit den Schließungen der Kasernen in Dortmund und Osnabrück ging die Zahl der Schüler bis 2011 auf rund 200 zurück. Der Truppenrückzug aus Hameln im Jahr 2014 führte letztendlich zu einer endgültigen Aufgabe der Prince-Rupert-School.

Das knapp 13 Hektar große Areal setzt sich aus drei Liegenschaften (Im Folgenden Fläche 1, 2 und 3 genannt) zusammen. Hier sind bisher ein Schul- und Verwaltungsgebäude, ein Schulpavillon, ein Internat, eine Turnhalle, ein Fußball-, ein Tennis- und ein Basketballplatz, Parkplätze sowie weitere Sportfelder lokalisiert.

Von Seiten der Eigentümerin der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und der Stadt Rinteln besteht - wegen der Lage der Flächen und um eine Verwahrlosung der Areale zu vermeiden - ein großes Interesse an einer zügigen Konversion. Hierzu soll in einem ersten Schritt ein Rahmenplan aufgestellt werden, in dem die Eckpunkte der zukünftigen Entwicklung fixiert werden um so einen Impuls für die mittel- bis langfristige Entwicklung des Gebietes zu setzen. Die Entwicklungsziele für die Konversion liegen vor allem in der Einbindung der Flächen in den städtischen Kontext sowie in der Entwicklung neuer, werthaltiger Nutzungsangebote, vor allem mit Blick auf den wirtschaftlichen und demografischen Wandel. Hierzu gehört natürlich für die Flächen ein positiv besetztes Image aufzubauen, dass mit dazu beiträgt eine zügige, sukzessive Vermarktung zu ermöglichen.

2 Methodisches Vorgehen

Die oben skizzierte Aufgabenstellung verlangt im Kern eine treffende Gegenüberstellung der Angebots- und Nachfragesituation, also eine Markteinschätzung bezogen auf geeignete Nutzungen an diesem zentralen und bedeutsamen Standort der Stadt Rinteln. Daraus abgeleitet wird eine, teilweise werden auch mehrere Handlungsperspektive(n) für die frei werdenden Flächen vorgelegt und in einem Rahmenplan dargestellt.

Die planerische Bearbeitung erfolgt in den drei folgenden klassischen Schritten, die von verschiedenen Beteiligungsformaten begleitet werden:

- Bestandsaufnahme und -analyse
- Zielentwicklung
- Rahmenplanentwicklung

Bestandsaufnahme und -analyse

Eine präzise und dabei zielgerichtete Analyse bildet das Fundament für das aufzustellende Konzept. Zunächst werden hierfür die städtischen und regionalen Rahmenbedingungen zusammengestellt. Darauf aufbauend erfolgt die standortbezogene Bestandsaufnahme auf der Basis von Ortsbegehungen, Experteninterviews und dem Studium vorhandenen Materials. In den darauf aufbauenden Angebots- und Nachfrageanalysen werden die räumlichen, verkehrlichen und städtebaulichen Bedingungen und Optionen des Plangebietes beschrieben und analysiert, die Chancen und Möglichkeiten unterschiedlicher Nutzungen ausgelotet und flächenbezogen zueinander in Beziehung gesetzt.

Zielentwicklung

Die Zielentwicklung knüpft an die vorangegangenen Kapitel an und baut damit auf den Analyseergebnissen auf. Es geht dabei um die Formulierung grundsätzlicher Ziele zur Entwicklung der Konversionsflächen, die für alle Beteiligten maßgebend und handlungsleitend sind. Diese bilden dann auch die Basis zur Entwicklung des Rahmenplans.

Rahmenplanung

Aus den Analysen und den formulierten Zielen werden konkrete, umsetzbare Gestaltungs- und Nutzungsbausteine vorgelegt und räumlich verortet. Es werden Varianten einer möglichen Nutzung und Bebauung aufgezeigt und die Themen öffentliche und private Räume, Flächenausnutzung, Raumkanten sowie innere und äußere Erschließung thematisiert. Zudem werden erste Hinweise zur Umsetzung des Plans gegeben.

Beteiligung

Das Konzept wurde im engen Austausch mit der Stadt Rinteln, der Grundstückseigentümerin BlmA, wichtigen lokalen Akteuren sowie Bürgern, Bürgerinnen erstellt. Dadurch konnte das Konzept gemeinschaftlich, verbunden mit einem weitgehenden Konsens erarbeitet werden.

Die Kooperation mit den Akteuren erfolgte wie folgt:

- **Verwaltungsrunden**
In regelmäßigen Verwaltungsrunden wurde die Zwischenergebnisse der unterschiedlichen Phasen zwischen den Vertretern der Stadt und dem Fachbüro diskutiert.
- **Themenkonferenzen**
Im Rahmen von Themenkonferenzen wurden Projektfortschritt und offene Fragen diskutiert. Zu ihnen waren Vertreter aus Verwaltung, Politik, Grundstückseigentümerin sowie lokale und regionale Akteure eingeladen.
- **Expertengespräche**
Zur Vertiefung der Analysephase wurden mehrere bilaterale Gespräche mit Experten zum Thema geführt. Zu nennen sind Gespräche mit der Sparkasse Schaumburg, der Volksbank in Schaumburg eG, dem Touristikzentrum Westliches Weserbergland, der Lebenshilfe Rinteln e.V., der Steuerakademie Niedersachsen und dem Freizeitcenter am Schubertweg sowie mit Makler- und Immobilienbüros und Bauunternehmen.
- **Bürgerversammlungen**
Hierzu waren alle Bürger der Stadt eingeladen; das erste Forum diente dem Austausch von Ideen und Konzepten; ein weiteres wird folgen. Die Ergebnisse der ersten Versammlung werden im Folgenden themenbezogen vorgestellt.

Tabelle 1: Zentrale Ergebnisse der Bürgerversammlung

Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wohnen ist auf den Flächen vorstellbar, allerdings ist Fläche 3 allein schwer zu vermarkten. Sie sollte im Zusammenhang mit Fläche 2 gesehen werden. Dabei muss eine Abstandsfläche zur Bundesstraße berücksichtigt werden. ■ Nach dem Bau der Umgehungsstraße wurden nördlich Geschosswohnungen gebaut (Fläche 3). Der Verkehrslärm der Umgehungsstraße stellte damals kein Problem dar. ■ Die Flächen sollten für eine Wohnnutzung entwickelt werden, da dies die einzigen innerstädtischen Baulücken sind. ■ Eine offene Wohnbebauung ist anzustreben, keine Verdichtung. Als Bebauung sind kleine Einfamilienhäuser denkbar. ■ Der vorhandene Naturraum muss mit einbezogen werden, da dies ein Teil der Vermarktungsstrategie der Stadt Rinteln ist. ■ Auf den Flächen 2 und 3 sollte kein Geschosswohnungsbau entwickelt werden, da auf den Nachbarflächen schon heute viele Wohneinheiten vorhanden sind und das hohe Verkehrsaufkommen die Anwohner heute schon belastet. ■ Leerstand im Bestand ist absehbar. Unter diesem Gesichtspunkt sollte der Neubaubedarf geprüft werden. Ist ein Zuwachs an Bebauung überhaupt vertretbar?
Einzelhandel	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die Flächen 2 und 3 liegen in einem „Sackgassenbereich“. Die Erschließung für Einzelhandel ist daher ungünstig. ■ Der Einzelhandelsstandort Tonkuhle stellt bereits eine Konkurrenz für die Innenstadt dar. Rinteln braucht kein drittes Zentrum. Maximal ein kleiner Markt im Sin-

	<p>ne eines „Dorfladens“ wäre denkbar.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Es gibt keine Infrastruktur in der Nordstadt (z. B. Bäcker).
Freizeit und Sport	<ul style="list-style-type: none"> ■ Einrichtungen im Bereich Freizeit und Sport sind nicht notwendig. Es besteht kein Bedarf. ■ Kein Angebot für Jugendliche im Sinne eines sozialen Zentrums vorhanden, welches fußläufig erreichbar ist.
Touristische Einrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die Entfernung zur Innenstadt ist zu groß. Die Ansiedlung solcher Einrichtungen ist in der Innenstadt sinnvoller.
Beherbergungseinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Da keine Anbindung an die Innenstadt besteht, wird die Suche nach einem Investor schwer.
Ortsmittelpunkt	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bedarf ist diesbezüglich bisher nicht bekannt. Die Lage in der „Peripherie“ spricht gegen einen Ortsmittelpunkt. ■ Es darf damit keine Konkurrenz für die Innenstadt entstehen. ■ Es sollten Elemente integriert werden, die Anziehungskraft für die Bevölkerung besitzen. ■ Soziale Einrichtungen könnten mit der Schaffung eines Ortsmittelpunkts verbunden werden: Spiel- und Freizeitflächen, Gesundheitsvor- und -fürsorge, Begegnung für Jung und Alt.
Überregionale Projekte	---
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> ■ Auf Fläche 1 ist weitaus mehr Bestand nutzbar als die Turnhalle. Die Fläche und die bestehenden Gebäude bieten Potenzial für eine Begegnungsstätte. Hier könnte auch Raum für längerfristig genutzten Flüchtlingswohnraum geschaffen werden. ■ Aufgrund der angespannten Parkplatzsituation am Wilhelm-Busch-Weg durch die Schüler der Steuerfachschule, wäre es wünschenswert einen kleinen Teil der Fläche 1 als Parkplatz zu entwickeln. ■ Entlang der Kurt-Schumacher-Straße ist der Bürgersteig sehr schmal. Im südlichen Teil ist kein Bürgersteig vorhanden. Es sollte eine fußgängerfreundliche Verbindung zum Bahnhof entstehen. ■ Der Waldkindergarten hat Interesse an naturpädagogischen Einrichtungen (Fläche 1). ■ Verlagerung der innerstädtischen Schulen in die Nordstadt. ■ Sollte es zum Ausbau der Bahnstrecke Löhne-Elze kommen, würde das die Planungen der Flächen beeinflussen.

3 Rinteln in der Region und die Stadtstruktur

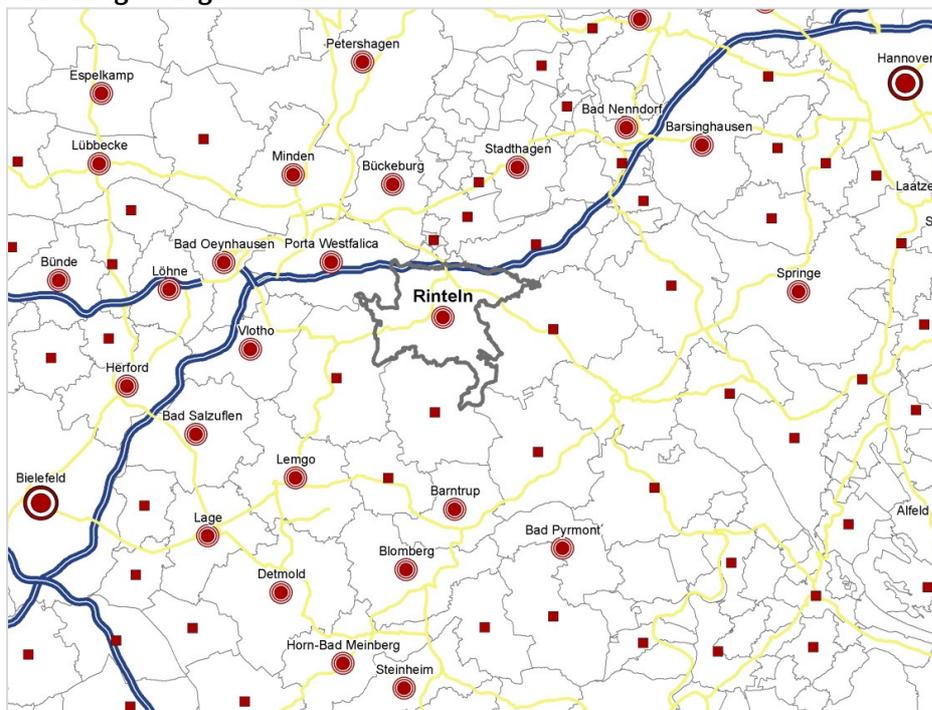
3.1 Die Lage im Raum

Die niedersächsische Stadt Rinteln liegt im Süden des Landkreises Schaumburg an der Grenze zu Nordrhein-Westfalen in einer attraktiven landschaftlichen Lage im Weserbergland. Mit rund 26.000 Einwohnern (Hauptwohnsitz)¹ ist die als Mittelzentrum eingestufte Stadt, die größte im Kreis. Weitere Mittelzentren im Landkreis Schaumburg sind Bad Nenndorf (ca. 30 Kilometer), Bückeburg (ca. 10 Kilometer) und Stadthagen (ca. 20 Kilometer). Die nächstgelegenen Oberzentren sind Bielefeld und Hannover in ca. 60 Kilometer Entfernung.

Mit dem Anschluss an die A2 Hannover/Dortmund sowie über die Bundesstraßen B83 und B238 ist Rinteln für den motorisierten Individualverkehr gut an die Region angebunden. Die beiden Bundesstraßen stehen mit vordringlichem Bedarf im Bundesverkehrswegeplan (BVWP). Aufgrund hoher Verkehrsbelastungen im Kreuzungsbereich Steinbergen kommt der Streckenverlegung zur Entlastung des Ortsteiles Steinbergen eine hohe Priorität zu². Über die Eurobahn besteht eine Anbindung an das Schienennetz des öffentlichen Personennahverkehrs. Der Flughafen Hannover ist in etwa 45 Autominuten zu erreichen.

Durch die reizvollen, naturräumlichen Gegebenheiten des Weserberglands und der Weser genießt Rinteln überregionale Bekanntheit und verfügt über ein großes touristisches Potenzial.

Abbildung 1: Lage im Raum



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis © OpenStreetMap-Mitwirkende

¹ Stadt Rinteln: Einwohnerstatistik, Stichtag 31.12.2015

² Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Schaumburg 2003

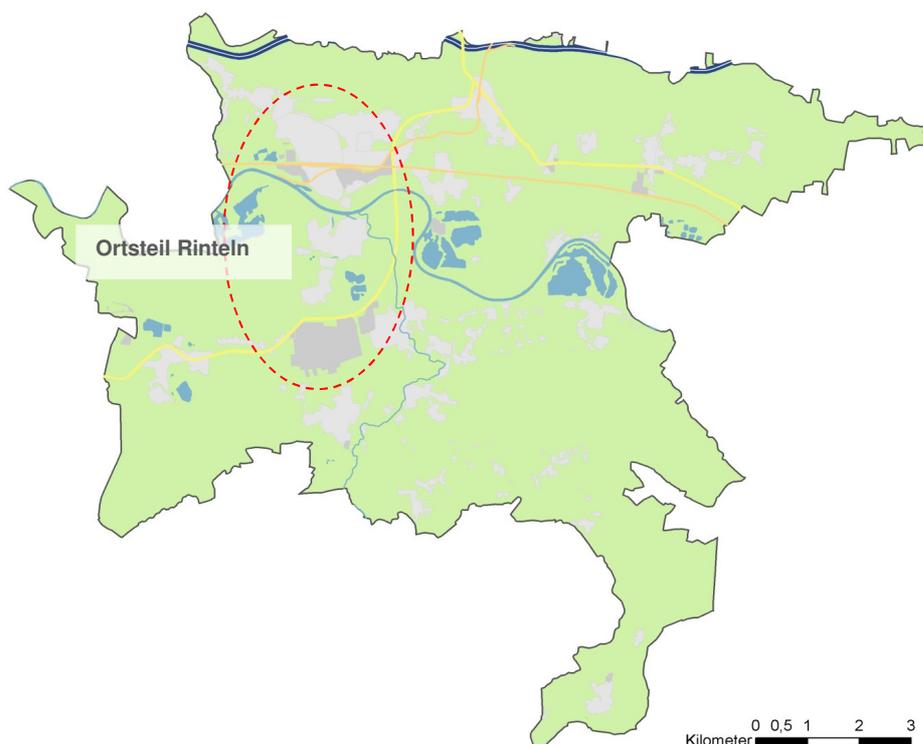
3.2 Gesamtstädtischer Rahmen und Siedlungsgefüge

Mit ca. 12.000 Einwohnern lebt knapp die Hälfte der Gesamtbevölkerung im Ortsteil Rinteln³. Neben diesem gliedert sich die Stadt in 18 weitere Ortsteile, die weitgehend dörflich geprägt sind⁴. Wesentliche Merkmale der Stadt sind die so entstehende disperse Siedlungsstruktur und die in Ost-West-Richtung durch das Stadtgebiet verlaufende Weser mit ihrer Flusslandschaft. Der Siedlungsschwerpunkt liegt im Ortsteil Rinteln, der durch die Weser in zwei Teilräume, die Südstadt (ca. 4.000 Einwohner) und die Nordstadt (ca. 8.000 Einwohner), gegliedert wird. In der Nordstadt liegen die umzunutzenden Flächen.

Dieser Stadtteil ist durch ausgedehnte Wohngebiete, vor allem aus der Nachkriegszeit, geprägt. Im südlichen Teil der Nordstadt, südlich des Gleiskörpers, schließt eine Gewerbeagglomeration an. Hier haben sich in jüngerer Vergangenheit auch großflächige Einzelhandelsbetriebe niedergelassen, die Lebensmittelmärkte Aldi, Lidl, Combi und Marktkauf. In der Südstadt befindet sich die Altstadt mit dem Handels- und Dienstleistungszentrum entlang der Hauptfrequenzlage der Weserstraße, der Klosterstraße und im Bereich des Marktplatzes⁵. Die Altstadt, mit dem Marktplatz als Mittelpunkt, weist eine kompakte, weitgehend kleinteilige, historische Bebauung auf.

Der Ortsteil Rinteln grenzt an das Wesergebirge, in dem auch die Grenze des Stadtgebiets verläuft. Im Osten, Süden und Westen schließen vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Abbildung 2: Siedlungsgefüge



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis © OpenStreetMap-Mitwirkende

³ Stadt Rinteln: Einwohnerstatistik, Stichtag 31.12.2015

⁴ Website Stadt Rinteln, www.rinteln.de, Zugriff 2016

⁵ CIMA Stadtmarketinggesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing: Einzelhandelskonzept für die Stadt Rinteln, Lübeck 2007, S.74

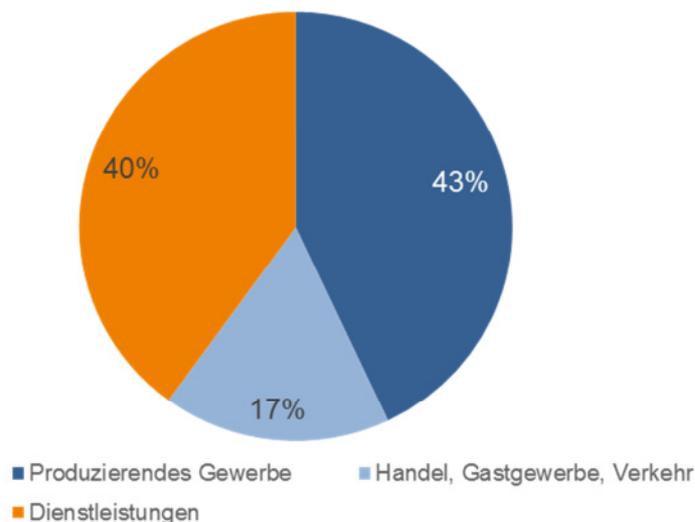
3.3 Wirtschaft und Bevölkerung

Die Stadt Rinteln verfügt über eine breit gefächerte Wirtschaftsstruktur mit traditionellen Unternehmen und einigen Neuansiedlungen. Sie befinden sich im Wesentlichen in den drei Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt: Dem Industriegebiet Rinteln-Süd und den Gewerbegebieten Rinteln-West und Deckbergen. Hier sind vor allem Unternehmen aus den Wirtschaftszweigen Glas- und Getränkeindustrie, Maschinenbau und Handel angesiedelt. Besonders bedeutend sind Unternehmen der Getränkeherstellung sowie der Metallverarbeitung⁶.

Die Stadt Rinteln weist im Januar 2016 eine Arbeitslosenquote von ca. 7 %⁷ auf, die leicht über der des Landkreises Schaumburg liegt (ca. 6 %). Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten beläuft sich auf ca. 9.000 am Wohnort Rinteln. Ca. 52 % der Beschäftigten pendeln zu ihrem Arbeitsort ins Umland. Demgegenüber steht eine Einpendlerquote von ca. 53 % und damit eine Zahl von ca. 9.260 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Rinteln.⁸ Das Verhältnis von Aus- und Einpendlern stellt sich also ausgeglichen dar.

Die Mehrheit der Beschäftigten in Rinteln ist in den Wirtschaftszweigen Produzierendes Gewerbe und Handel, Gastgewerbe, Verkehr tätig (Stand November 2015)⁹.

Abbildung 3: Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Der Standort-Informationsservice für Niedersachsen, www.komsis.de,

In den vergangenen fünf Jahren waren im Durchschnitt pro Jahr ca. 150 Gewerbeanmeldungen¹⁰ wie auch ca. 150 Gewerbeabmeldungen¹¹ in Rinteln zu verzeichnen. Im Vergleich mit den anderen drei Mittelzentren des Landkreises Schaumburg (Stadthagen, Bückeberg und Bad Nenndorf) weist Rinteln damit hinter Stadthagen die zweithöchste Zahl an Gewerbeanmeldun-

⁶ Website Stadt Rinteln, www.rinteln.de, Zugriff 2016

⁷ Agentur für Arbeit Hameln: Pressemitteilung Nr. 01/2016 – 05. Januar 2016

⁸ Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt in Zahlen – Beschäftigungsstatistik, Gemeindedaten Juni 2015

⁹ Website Der Standort-Informationsservice für Niedersachsen, www.komsis.de, Zugriff 2016

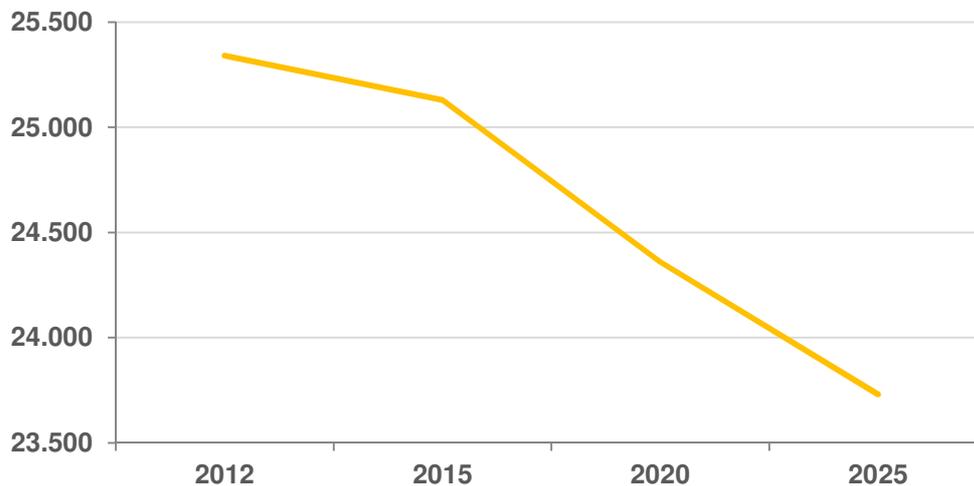
¹⁰ Neugründungen und Zuzüge

¹¹ Aufgabe und Fortzüge

gen und die höchste Zahl an Gewerbeabmeldungen auf¹².

Die Bevölkerungsentwicklung Rintelns ist leicht rückläufig. Zwischen den Jahren 2012 und 2015 ist ein Bevölkerungsrückgang von ca. 6 % zu verzeichnen gewesen. Die Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung zeigt bis 2025 eine Abnahme der Einwohnerzahl auf ca. 23.700. Dies entspricht auf Basis der heutigen Einwohnerzahl einem Bevölkerungsrückgang von ca. 12 %¹³.

Abbildung 4: Bevölkerungsprognose



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bertelsmann Stiftung, www.wegweiser-kommune.de

3.4 Plangebiet und Untersuchungsraum

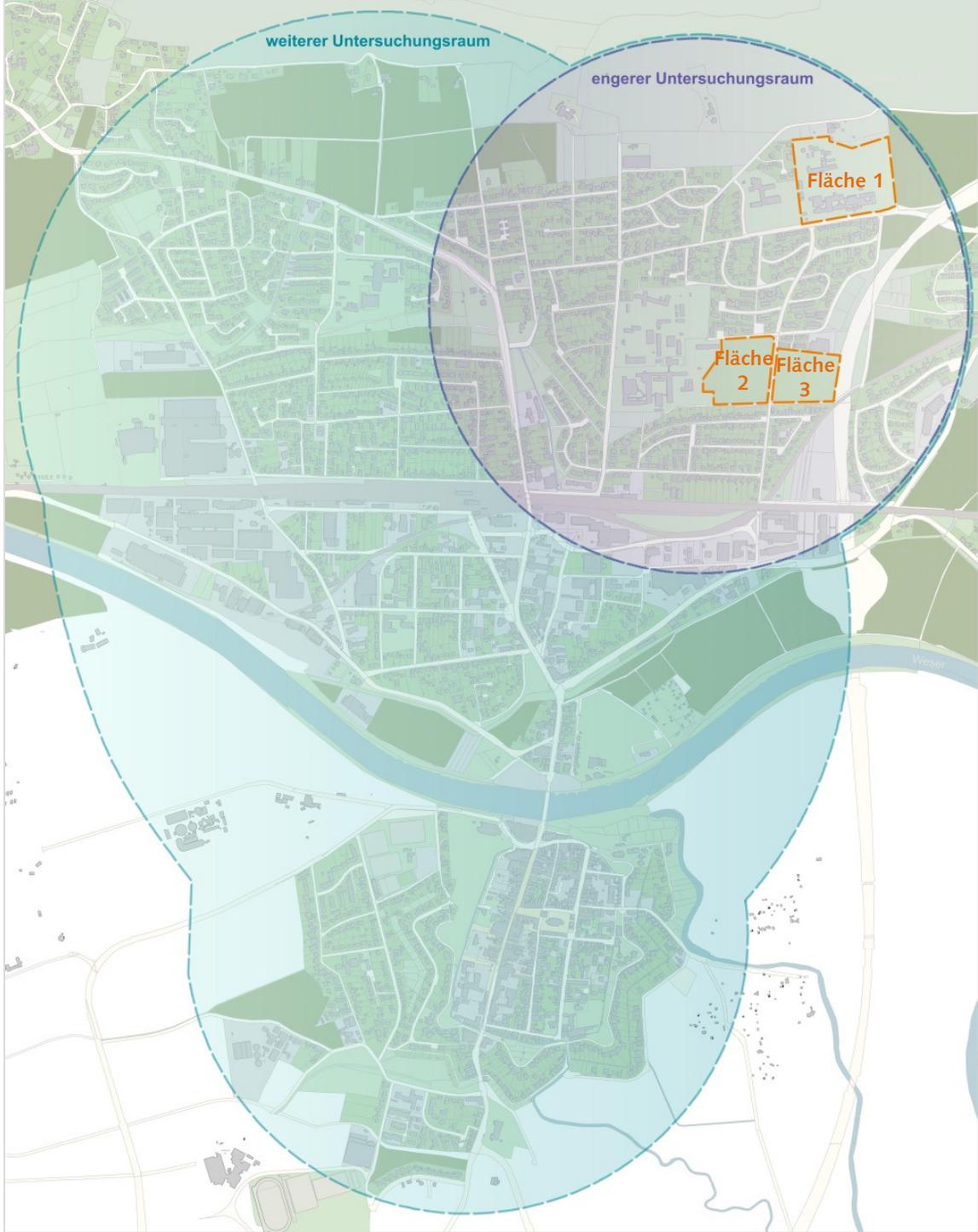
Das zu bearbeitende Plangebiet umfasst – wie eingangs erwähnt - drei ehemals militärisch genutzten Liegenschaften der Prince-Rupert-School mit einer Gesamtfläche von ca. 13 Hektar. Die Fläche 1 befindet sich am Wilhelm-Busch-Weg in nördlicher Randlage des Siedlungskörpers des Ortsteils Rinteln. Hier ist das Schulgelände der ehemaligen Prince-Rupert-School lokalisiert. Die Flächen 2 und 3 befinden sich westlich und östlich der Kurt-Schumacher-Straße. In unmittelbarer Nähe zur Fläche 3 verläuft die B238. Alle Flächen befinden sich damit im östlichen Teil der Rintelner Nordstadt. Sie umfasst den Siedlungskörper östlich der Mindener Straße und schließt im Westen mit der B238, im Norden mit dem Wesergebirge und im Süden mit der Weser ab.

In die Untersuchung wurden auch die Situation des Ortsteils Rinteln sowie die der Nordstadt einbezogen (siehe: Abbildung 5).

¹² Website Landesamt für Statistik Niedersachsen: Gewerbeanzeigenstatistik in Niedersachsen (ohne Automatenaufsteller und Reisegewerbe), Stand 01.01.2015, www.statistik.niedersachsen.de, Zugriff 2016

¹³ Bertelsmann Stiftung, Website Wegweiser Kommune, www.wegweiser-kommune.de, Zugriff 2016

Abbildung 5: Plangebiet und Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung auf Kartengrundlage LGLN Katasteramt Rinteln

Folgende Planwerke sind für das Plangebiet relevant und im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen:

Landschaftsrahmenplan und Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Schaumburg ist der Fachplan zur Darstellung und Begründung der Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf regionaler Ebene. Dieser bildet auch eine fachliche Grundlage für das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (RROP), welcher die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung des Landkreises Schaumburg darstellt. Textlich und zeichnerisch dargestellt sind:

- *Entwicklung der räumlichen Struktur*
- *Schutz, Pflege und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, der Kulturlandschaften und der kulturellen Sachgüter*
- *Nutzung und Entwicklung natürlicher und raumstruktureller Standortvoraussetzungen¹⁴*

Für die zu überplanenden Konversionsflächen sind im Landschaftsrahmenplan Landkreis Schaumburg (Vorentwurf 2001) und im Regionalen Raumordnungsprogramm folgende Inhalte relevant:

- Der unbebaute Waldrand der Fläche 1 ist von Bebauung freizuhalten (RROP und LRP)
- Die unbebauten Flächen der Fläche 1 weisen die Voraussetzung zur Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet auf (LRP)¹⁵.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln sind die Flächen des Plangebiets wie folgt dargestellt:

- Fläche 1 als Sondergebiet mit Zweckbestimmung als Schule
- Fläche 2 als Grünfläche und Sportplatz
- Fläche 3 als Grünfläche und Sportplatz¹⁶

Bebauungsplan

Für die Flächen 1 und 3 gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25 „Hohe Wanne“ vom 30. Dezember 1971. Für Fläche 2 ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Aufgestellt und beschlossen wurde der Bebauungsplan Nr. 25 „Hohe Wanne“ zur Errichtung der Prince-Rupert-School, der Steuerakademie Niedersachsen sowie von Wohn- und Geschäftshäusern, zur „sinnvollen Allgemeinnutzung der für die Schulen erforderlichen Erschließungsan-

¹⁴ Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Schaumburg 2003

¹⁵ Landkreis Schaumburg, Amt für Naturschutz

¹⁶ Stadt Rinteln: Flächennutzungsplan Stadtgebiet Rinteln, 1999

lagen [...]“. Die Grenze des Geltungsbereichs umfasst im Norden die Fläche 1 und den Bereich der heutigen Steuerakademie. Durch die Änderung des Bebauungsplans vom 25. März 1991 wurde das Wohnbaugebiet Clara-Schumann-Weg in den Geltungsbereich aufgenommen. Dieser erstreckt sich von dort aus südwärts auf Höhe des heutigen Brahmswegs bis zur nördlichen Grenze von Fläche 2 und schließt im Osten die Fläche 3 mit ein.

Der Bebauungsplan enthält folgende Aussagen:

- Der Waldrand im Norden des Plangebiets soll mit einem 30 Meter breiten Geländestreifen von Bebauung freigehalten werden.
- Gebäude dürfen mit zwei bis maximal acht Geschossen in einer offenen Bauweise errichtet werden.
- Im Nord-Westen des Geltungsbereichs entstehen zweigeschossige Einzelhäuser, südwestlich davon Geschosswohnungsbau.
- Westlich der (geplanten) Umgehungsstraße ist aus Gründen des Lärmschutzes ein 30 Meter breiter Geländestreifen von Bebauung freizuhalten, der mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden soll.
- An Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke freizuhalten.
- Die Sportplätze (Flächen 2 und 3) gehören zur Prince-Rupert-School.
- Die Grundflächenzahl beträgt 0,4¹⁷.

¹⁷ Stadt Rinteln: Bebauungsplan Nr.25 vom 12.02.1971, Baugebiet „Hohe Wanne“

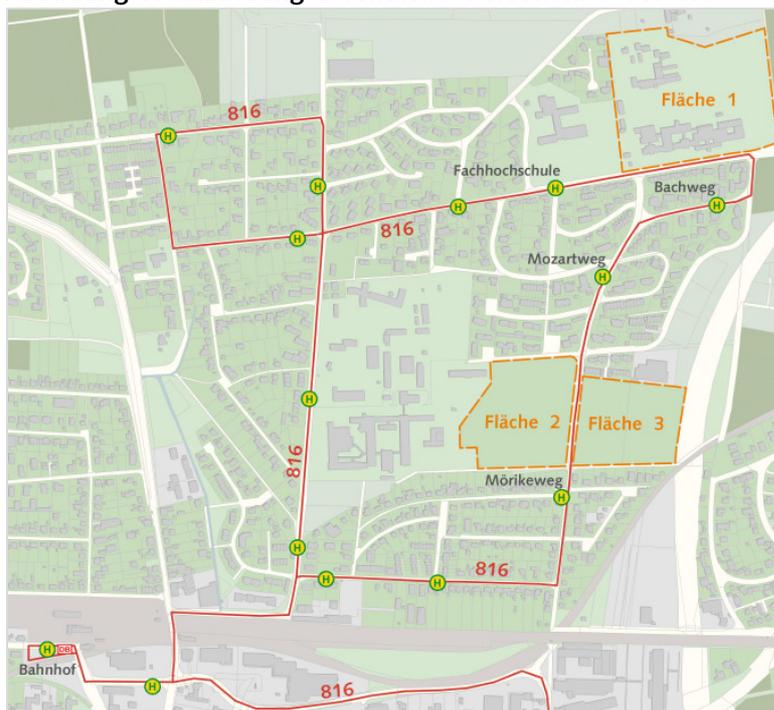
4 Angebotsanalyse

Die Konversionsflächen liegen im östlichen Teil der Rintelner Nordstadt. Diese erstreckt sich westlich und östlich der Mindener Straße. Es handelt sich in weiten Teilen um ein reines Wohnquartier, das im Wesentlichen nach dem 2. Weltkrieg entstanden ist. Im östlichen Teil der Nordstadt liegen zwei überregional bedeutsame Einrichtungen: zum einen die Steuerakademie des Landes Niedersachsen, westlich der Konversionsfläche 1 gelegen, zum anderen die zentral im östlichen Teil der Nordstadt, auf einem ehemaligen Militärkrankenhaus, verortete Anlage der Lebenshilfe Rinteln e.V.. Bei beiden handelt es sich – wie auch bei der früheren Prince-Rupert-School – um auf sich bezogene Einheiten, die kaum Beziehungen zur sie umgebenden Wohnbebauung aufnehmen. Daneben bestehen noch ein Tennisverein an der Waldkaterallee und ein privat geführtes Freizeitcenter am Schubertweg, unmittelbar an der B238 gelegen.

Die Baufelder der östlichen Nordstadt werden im Wesentlichen über die in nord-/südlicher Richtung verlaufenden Mindener Straße und Kurt-Schumacher-Straße erschlossen. Im Norden besteht noch eine Anbindung an die Rintelner Ortsumgehungsstraße, die B238. Der Wilhelm-Busch-Weg ist die einzige größere West-Ost-Spange der Nordstadt nördlich des Gleiskörpers. Zu den einzelnen Wohnquartieren führen Erschließungsstraßen, die zum Teil als Sackgassen ausgebildet sind.

Über die Buslinie 816 ist die östliche Nordstadt an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Eine stündliche Taktung von Montag bis Samstagmittag schafft über den Haltepunkt Bahnhof Rinteln die Verbindung zwischen östlicher Nordstadt und Südstadt. Die für die Konversionsfläche 1 relevanten Haltepunkte sind Bachweg und Fachhochschule, für die Konversionsflächen 2 und 3 Mörikeweg und Mozartweg.

Abbildung 6: Anbindung Öffentlicher Personennahverkehr



Quelle: Eigene Darstellung auf Kartengrundlage LGLN Katasteramt Rinteln

Bei den Wohngebäuden der Nordstadt handelt es sich zum überwiegenden Teil um freistehende Einfamilienhäuser, teilweise sind Reihenhäuser errichtet worden. Insbesondere im nördlichen Teil der Nordstadt, vor allem zwischen Schubertweg und Bachweg prägt auch Geschosswohnungsbau das Bild. Hier liegt auch eine ehemals von Briten bewohnte Siedlung mit Gebäuden einfacheren Standards. Eine genauere Übersicht der Siedlungsstruktur gibt die nachstehende Abbildung 7. Die Gebäude befinden sich augenscheinlich zum weit überwiegenden Teil in einem guten bis befriedigendem Zustand, auch die Außenanlagen vermitteln einen gepflegten Eindruck.

Abbildung 7: Gebäudestruktur der Nordstadt¹⁸



Quelle: Eigene Darstellung auf Kartengrundlage LGLN Katasteramt Rinteln

Durch die ehemaligen Sport- und Freizeitflächen der Prince-Rupert-School (Flächen 2 und 3) und das Gelände der Lebenshilfe e.V. wird die östliche Nordstadt deutlich in zwei Wohnquartiere getrennt.

Die **Fläche 1** liegt am nördlichen Rand des Siedlungsbereichs des Ortsteils Rinteln; die Erschließung erfolgt über die Kurt-Schumacher-Straße und die B238. Das Areal, an einem terrassierten Hang gelegen, umfasst rund 68.000 m². Hier waren die ehemaligen Schul- und Verwaltungsgebäude, der Internatstrakt, ein Schulpavillon sowie eine Turnhalle der Prince-Rupert-School lokalisiert.

¹⁸ Die Abbildung ist auf der Grundlage eines Luftbilds erstellt worden.

siert. Hinzu kommen Freiflächen mit üppiger Vegetation, ein Sportplatz, Erschließungswege bzw. –straßen sowie Parkplätze. Einige Gebäude stehen heute leer, andere wurden temporär für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt. Eine Revitalisierung der Gebäude ist nach Analysen der BImA aufgrund ihrer Struktur und ihres Zustands wirtschaftlich nicht darstellbar. Zudem bestehen hierfür – wie unten dargestellt wird – auch keine entsprechenden Bedarfe.

Westlich der Fläche liegen das kleinere, höherwertige Wohngebiet am Clara-Schumann-Weg mit ca. zehn Wohneinheiten sowie die erwähnte Steuerakademie des Landes Niedersachsen. Südlich stoßen am Wilhelm-Busch-Weg zweigeschossige Reihenhäuser an. Nördlich und östlich wird die Fläche von forst- und landwirtschaftlichen Flächen eingefasst. Als Nachnutzung des ehemaligen Bremer Landschulheims im Norden ist eine kleine Tierpension geplant.

Aus diesen Gegebenheiten lassen sich für die Fläche 1 folgende grundsätzliche Flächeneignungen ableiten:

- Die Fläche eignet sich wegen ihrer Lagegunst insbesondere für das Wohnen, besonders auch für höhere Ansprüche. Dabei muss allerdings die Lärmbelastung durch die B238 bedacht werden.
- Wie auch die Nachbarschaft zur Steuerakademie zeigt, kommen wegen der Größe und der Lage der Fläche zudem größere Bildungs-, Beherbergungs- und Freizeiteinrichtungen für eine Neunutzung in Frage.

Foto 1: Fläche 1



Quelle: Eigene Aufnahme

Die **Flächen 2 und 3**, zentral in der östlichen Nordstadt gelegen, zeichnen sich durch ähnliche Größen, ca. 36.000 m² bzw. 30.000 m² und vergleichbare Lagequalitäten aus. Sie können auch als Einheit aufgefasst werden, die nur durch die Erschließungsstraße (Kurt-Schumacher-Straße) getrennt wird. Zu beachten ist, dass die Lagequalität der Fläche 3 in ihrem östlichen Teil durch die Nähe zur B238 für einige Nutzungsarten weniger optimal ist. So ist bei einer Wohn- oder Beherbergungsnutzung mit verkehrslärmbedingten Konflikten zu rechnen.

Es handelt sich um begrünte, teilweise asphaltierte Flächen, die im Rahmen des Lehrbetriebs an der Prince-Rupert-School als Sportflächen genutzt wurden.

Westlich der Flächen grenzen die Einrichtungen der Lebenshilfe Rinteln e.V. an; nördlich und südlich Wohngebiete. Östlich werden die Flächen durch die B238 begrenzt.

Die Flächen eignen sich grundsätzlich für eine Vielzahl von Nutzungen; hierzu gehören vor allem die folgenden:

- Wohnen, wegen der Lage inmitten von Wohnquartieren.
- Einzelhandel, wegen der zentralen Lage innerhalb von Wohngebieten und der ausreichenden Flächendimensionen.
- Freizeit- und Sporteinrichtungen, wegen der Vorprägung, der großzügigen Flächendimensionen und der Nähe zum vorhandenen Freizeit-Center.
- Beherbergungseinrichtungen, wegen der Nähe zur Innenstadt sowie zu den Rad- und Wanderwegen.
- Besondere touristische Einrichtungen, wegen der Nähe zu anderen touristischen Zielen und
- wegen der zentralen Lage, zur Anlage eines urbanen Treffpunkts und öffentlicher (Grün-) Wegeverbindungen.

Insgesamt bieten die relativ großen und gut gelegenen frei werdenden Flächen also vielfältige Optionen zur Wiedernutzung im Sinne einer zukunftsweisenden Stadtentwicklung.

Foto 2: Fläche 2



Quelle: Eigene Aufnahme

Foto 3: Fläche 3



Quelle: Eigene Aufnahme

5 Nachfrageanalyse

5.1 Erweiterung bestehender Infrastruktureinrichtungen

Im Rahmen der Analyse wurden mögliche Erweiterungsabsichten der bestehenden Infrastruktureinrichtungen geprüft, um hierfür gegebenenfalls Erweiterungsflächen freizuhalten.

Steuerakademie des Landes Niedersachsen

Die Steuerakademie Niedersachsen hat aufgrund kurzfristig erfolgter Um- und Anbauten auf dem eigenen Grundstück und einer ungewissen Entwicklung der Schülerzahlen in den kommenden Jahren keinen Erweiterungsbedarf. Ebenso sollen keine neuen Stellplätze geschaffen werden. Diese Entwicklungsoption wird daher nicht weiter verfolgt¹⁹.

Lebenshilfe Rinteln e.V.

Die Lebenshilfe Rinteln e.V. sieht grundsätzlich Erweiterungsbedarf im Bereich Altenwohnen. Ob dies auf dem eigenen Grundstück oder auf der angrenzenden Fläche 2 umgesetzt werden soll, ist gegenwärtig nicht abzuschätzen. Diese Entwicklungsoption kann im Rahmenplan nur als Variante berücksichtigt werden²⁰.

Freizeitcenter Schubertweg

Das Freizeitcenter Schubertweg sieht gegebenenfalls Erweiterungsbedarf im Outdoor-Bereich. Dabei sind Sportflächen, wie zum Beispiel ein Hochseilgarten, aber auch Flächen für die Erweiterung des bestehenden Gastronomiebereichs in Form eines Biergartens oder einer Sonnenterrasse denkbar. Diese Entwicklungsoption kann bei einer entsprechenden Konkretisierung bei der Umsetzung des Rahmens berücksichtigt werden²¹.

5.2 Wohnen

Die vorstehend dargestellten Analysen haben verdeutlicht, dass alle drei Flächen grundsätzlich für das Wohnen geeignet sind. Für die Rahmenplanung ist nun abzuschätzen, welchen Umfang das Wohnen auf welchen Flächen einnehmen kann bzw. soll. Dabei kann aufgrund des komplexen, ständigen Veränderungen unterliegenden Marktgeschehens und den damit verbundenen Prognoseunsicherheiten natürlich nur ein Entwicklungskorridor benannt werden, der im Zeitablauf stets im Sinne eines Soll-Ist-Vergleichs zu überprüfen ist. Bei der Größe der zur Verfügung stehenden Flächen und des absehbaren Nachfrageumfangs (vgl. unten) kommt nur eine sukzessive Flächenentwicklung in Frage.

Um das Maß des auszuweisenden Wohnbaulandes hinreichend genau abschätzen zu können

¹⁹ Interview mit Vertretern der Steuerakademie des Landes Niedersachsen, Rinteln am 09.03.2016

²⁰ Interview mit Vertretern der Lebenshilfe Rinteln e.V., Rinteln am 09.03.2016

²¹ Interview mit Vertretern des Freizeitcenters Schubertweg, Rinteln am 20.04.2016

wird zum einen auf die Baufertigstellungsstatistik der zurückliegenden Jahre und auf vorliegende Prognosen zum Wohnungsbedarf zurückgegriffen. Zum anderen werden die Erfahrungen der örtlichen Akteure, vor allem der Sparkasse und der Volksbank sowie von Maklern und Bauträgern mit einbezogen. Bei diesen Einordnungen werden zudem auch die zur Verfügung stehenden Neubauf Flächen in den Nachbarstädten sowie die absehbar frei werdenden Wohnungen in Rinteln mit in die Betrachtung eingestellt. Räumliche Bezugsgröße für diese Abschätzungen ist zunächst die Stadt Rinteln, deren Gesamtbedarf in einem zweiten Schritt auf die Nordstadt heruntergebrochen wird. Dabei erfolgt eine quantitative Aufsplittung des Bedarfs bezogen auf Ein- und Mehrfamilienhäusern. Zudem werden in diesem Kapitel generelle Betrachtungen zu möglichen Nachfragegruppen angestellt.

Bisherige Wohnbaulandausweisung

Die Baufertigstellungsstatistik des Landes Niedersachsen zeigt auf, dass in den vergangenen fünf Jahren in der gesamten Stadt Rinteln jährlich acht bis zwölf Ein- und Zweifamilienhäuser (insgesamt 50) und zwei Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohnungen fertig gestellt worden sind. Laut Angaben der Stadt sind im Ortsteil Rinteln in diesem Zeitraum durchschnittlich etwa fünf Wohnbauplätze für Neubau pro Jahr vergeben worden. Dabei wurde das städtebauliche Ziel der Baulückenschließung verfolgt. In einzelnen Jahren wurden höhere Werte erreicht. Auslöser hierfür war vor allem die Ausweisung des Baugebietes Bockskamp. Hier sind im vergangenen Jahr elf neue Gebäude entstanden. Aktuell sind in Rinteln nur noch wenige Bauplätze frei; zu nennen sind ca. zwölf am Bockskamp und ca. sechs Grundstücke in verschiedenen Rintelner Ortsteilen.

Ein Blick in die Region zeigt, dass in Rinteln im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden, auch unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen, in diesen Jahren eine relativ geringe Bautätigkeit stattgefunden hat²². So sind in den Jahren 2011 bis 2015 in Bückeberg, Stadthagen, Bad Nenndorf und Rodenberg zum Teil deutlich mehr Ein- und Mehrfamiliengebäude entstanden²³. Zudem werden schon auf den Internetseiten der benachbarten Städte²⁴ viele Baugrundstücke angeboten²⁵. Will Rinteln mit der Region ein Stück weit mitziehen, besteht also ein relativ großer Nachholbedarf zur Ausweisung von Wohnbauflächen.

Wohnungsnachfrageprognosen

Bundes- bzw. landesweite Nachfrageanalysen des Bundesamtes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bzw. der NBank zeigen für den Kreis Schaumburg nennenswerte Neubaubedarfe im Einfamilien- und Mehrfamilienhausbereich. Bezugsgröße in diesen Analysen ist der zu erwartende Neubaubedarf in Ein- und Zweifamilienhäusern je 10.000 Einwohner. Bezogen auf die Gesamtstadt Rinteln ergibt sich aus den Prognosedaten der Institute ein Wohnungsneubaube-

²² Website Landesamt für Statistik Niedersachsen: Baufertigstellungen in Niedersachsen - Errichtung neuer Wohn- und Nichtwohngebäude und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (ohne Wohnheime), Stand 01.01.2015, www.statistik.niedersachsen.de, Zugriff 2016

²³ Bückeberg: 58 Wohngebäude mit 1 und 2 WE und 7 Wohngebäude mit 3 und mehr WE; Stadthagen: 75 / 9; Bad Nenndorf: 181 / 9 und Rodenberg: 118 / 2.

²⁴ Betrachtet werden die Mittelzentren im Landkreis Schaumburg sowie Kommunen in der näheren Umgebung Rintelns.

²⁵ Ohne an dieser Stelle die jeweilige Lage, den genauen Erschließungsstand und die aktuellen Verfügbarkeiten ermitteln zu können, werden folgende Zahlen genannt: Bückeberg: ca. 280 (einschließlich Baulücken), Stadthagen: ca. 60 (einschließlich Baulücken), Bad Nenndorf: ca. 30 (einschließlich Baulücken), Bad Eilsen ca. 10, Auetal ca. 65 (einschließlich Baulücken), Hessisch Oldendorf k. A., Aerzen mindestens 25, Extertal k. A., Kalletal 5 (Baulücken), Vlotho k. A., Porta Westfalica ca. 200 (einschließlich Baulücken).

darf im Einfamilienhausbereich von zehn bzw. acht Einheiten pro Jahr. Der Wohnungsneubaubedarf im Mehrfamilienhausbereich wird mit vier bzw. acht Wohneinheiten beziffert.²⁶

Entwicklungen im Gebäudebestand

Bei der Fixierung eines Neubaurahmens für Rinteln bzw. die Rinteler Nordstadt muss berücksichtigt werden, dass aufgrund des relativ homogenen Entstehungsalters vieler Gebäude (überwiegend in den 1960er und 1970er Jahren), und der damit verbundenen Bewohnerstruktur, insbesondere in der Nordstadt in den kommenden Jahren mit vielen zum Verkauf stehenden Gebäuden gerechnet werden muss. Nach unseren Analysen werden in den kommenden 15 Jahren demografiebedingt rund 250 Wohngebäude frei²⁷. Es handelt sich dabei zum überwiegenden Teil um gut erhaltene und prinzipiell gut zu vermarktende Gebäude bzw. Grundstücke. Überschlüssig kann davon ausgegangen werden, dass etwa 50% dieser frei werdenden Immobilien auf den Markt kommen²⁸. In welchem Verhältnis Bestandsgebäude und Neubauten nachgefragt werden, hängt neben den Präferenzen der potenziellen Käufer maßgeblich von den jeweiligen Kaufpreisen des Segments ab.

Nachfragestruktur

Aus den vorliegenden Statistiken zu den Umzügen lassen sich keine relevanten Aussagen zum Wohnungsnachfrageverhalten ableiten. Allerdings geht aus den Ergebnissen einer aktuellen Neubürgerbefragung, bezogen auf den Zeitraum Oktober 2014 bis Dezember 2015, ein deutlicher Schwerpunkt auf den Ortsteil Rinteln als neuer Wohnstandort hervor. Deutlich wird hier auch, dass sowohl Objekte zur Miete als auch Eigentum nachgefragt wird²⁹.

Konkretere Hinweise zur Nachfragestruktur geben die durchgeführten Interviews³⁰. Demnach zielte die Nachfrage in der Nordstadt in der jüngeren Vergangenheit bisher, im Gegensatz zur Innenstadt, eindeutig auf Einfamilienhäuser, je nach Haushaltsgröße mit einer größeren oder kleineren Grundfläche. Die neuen Bewohner stammen fast ausschließlich aus Rinteln bzw. der näheren Umgebung. Der Standort Nordstadt zieht vornehmlich Familien, aber auch kinderlose Paare mit mittlerem bzw. gehobenem Einkommen an. Weiterhin ist die Nordstadt aufgrund der Nähe zur Autobahn A2 für Arbeitsplatzpendler in Richtung Hannover und Bielefeld interessant. Neben Familien und Paaren treten hier auch junge Singles als Nachfrager von Wohnungen auf.

Generelle Nachfragetrends

Generell müssen für die weitere Entwicklung der Nordstadt als attraktiver Wohnstandort folgende Nachfragetrends beachtet werden: Angesichts der Merkmale des demografischen Wandels „älter, weniger, bunter“ ändern sich die Ansprüche an die Nutzungsvielfalt und die Gestalt un-

²⁶ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Wohnungsmarktprognose bis 2030, Bonn 2015, S.14 f.; Niedersächsische Investitions- und Förderbank NBank (Hrsg.); CIMA Stadtmarketinggesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing (Bearb.): Wohnungs- und Standortprognose 2030 für Niedersachsen, Hannover 2012, S.51

²⁷ Stadt Rinteln: Bauflächen- und Leerstandskataster der Stadt Rinteln, Stand März 2016

²⁸ Thies, Volker „Jeder Zweite will geerbtes Haus verkaufen“, In: <http://www.immobilienzeitung.de/1000033391/jeder-zweite-will-geerbtes-haus-verkaufen>, 06.06.2016, zuletzt geprüft am 06.07.2016

²⁹ Neubürgerbefragung der Stadt Rinteln, 1. Oktober 2014 bis 31. Dezember 2015

³⁰ Interview mit Vertretern der Volksbank in Schaumburg e.G., Rinteln am 09.03.2016, Telefoninterviews mit Vertretern von Makler- und Immobilienbüros am 04.07.2016 und 05.07.2016 sowie mit Vertretern von Bauunternehmen am 04.07.2016 und 17.02.2017

serer Städte. Dazu zählt auch eine Veränderung der Wohnansprüche. Nach einer Welle des Rückzugs an den Stadtrand, wollen viele Menschen wieder zentraler wohnen. Insbesondere wird diese „Rückbesinnung auf die Innenstadt“, Menschen der Generation 60+ zugesprochen, die häufig auf eine wohnortnahe Infrastruktur angewiesen sind³¹. Aufgrund des prognostizierten Anstiegs der älteren Generation steigt auch die Nachfrage nach altengerechtem Wohnen. Gleichzeitig gewinnen alternative Wohnangebote für alle Generationen und Lebensformen an Bedeutung, wie zum Beispiel *Mehrgenerationenhäuser, Baugemeinschaften, (Pflege-) Wohngemeinschaften* oder auch *Wohnen auf Zeit*³².

Quantitative Empfehlungen zur Ausweisung von Grundstücken für Wohnungsbau

Angesichts der Neubauleistungen in den vergangenen fünf Jahren von insgesamt 50 Ein- und Zweifamilienhäusern sowie zwei Mehrfamilienhäusern in Rinteln³³ sowie den vorliegenden Prognosen in einer ähnlichen Größenordnung erscheint ein jährlicher Wohnungsneubau von 15 Wohneinheiten für die Gesamtstadt Rinteln angemessen³⁴. Dies berücksichtigt auf der einen Seite den erheblichen Nachholbedarf mit Blick auf die Region und auf der anderen Seite die Vielzahl frei werdender, vermarktungsfähiger Wohnungen im Bestand. Angesichts der räumlichen Situation im Ortsteil Rinteln, mit wenig Möglichkeiten zur Schaffung neuer Wohnbauflächen auf der einen und der Möglichkeit zu maßvollen Erweiterungen in einigen Ortschaften der Stadt auf der anderen Seite, könnten von dem grundsätzlich zur Verfügung stehenden Potenzial von 15, jährlich etwa zehn in der Nordstadt entstehen und gebaut werden. Angesichts der Nachfragestruktur, empfehlen wir hierbei ein Verhältnis von 4:1 von Gebäuden mit ein und zwei Wohneinheiten zu Mehrfamilienhäusern. Um eine Konkurrenzsituation mit den Bestandsimmobilien möglichst zu vermeiden, sollten dabei vor allem höherwertige, modern gestaltete Angebote geschaffen werden.

Diese Zahlen gelten angesichts der vorliegenden Prognosen für die kommenden fünf Jahre. Vor dem Hintergrund der mittelfristig gültigen Bevölkerungsprognosen und der frei werdenden Bestandsgebäude ist danach eher mit sinkenden Bedarfen zu rechnen. Dabei handelt es sich um eine Zielgröße, die auch die Wertsicherung im Bestand und funktionierende, bereits erschlossene Siedlungen im Auge hat.

Räumliche Zuordnung

In Anbetracht der unterschiedlichen Lagegunst der zur Verfügung stehenden Flächen und bei der Chance die südliche Nordstadt besser mit der nördlichen zu vernetzen, sollten auf allen zur Verfügung stehenden Flächen Wohnungen angeboten werden. Dabei kann die für das Wohnen bevorzugte Fläche 1 auch höhere und die Flächen 2 und 3 gehobene und mittlere Nachfrage-

³¹ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS): Weißbuch Innenstadt, Berlin/Bonn 2011, S. 30

³² Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ): Länger zuhause leben. Ein Wegweiser für das Wohnen im Alter, Berlin 2011, S. 13 f.; Website Kompetenznetzwerk WOHNEN, www.kompetenznetzwerk-wohnen.de, Zugriff 2016

³³ Website Landesamt für Statistik Niedersachsen: Baufertigstellungen in Niedersachsen - Errichtung neuer Wohn- und Nichtwohngebäude und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (ohne Wohnheime), Stand 01.01.2015, www.statistik.niedersachsen.de, Zugriff 2016

³⁴ Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass bezogen auf die räumliche Verteilung des Wohnungsneubaubedarfs in der Stadt, auf das zukünftige Verhältnis von Bestands- und Neubaustruktur und bezogen auf den regionalen Wettbewerb natürlich die politischen Zielvorstellungen der Stadt eine maßgebliche Rolle spielen.

gruppen bedienen. Bei der Fläche 3, aber auch bei Fläche 1, sind die Lärmimmissionen zu beachten. Erschließung und Bau müssen natürlich sukzessive erfolgen. Mit Blick auf eine zusammenhängende und in etwa zeitgleiche Bebauung von Baufeldern ist das Schaffen kompakter Baugebiete erforderlich. Das räumliche Konzept wird unter Kapitel 6 vorgestellt.

5.3 Einzelhandel

Wie oben gezeigt wurde eignen sich die Flächen aufgrund ihrer Größe und Erschließungsqualität sowie aufgrund der vorhandenen Einwohnerzahl prinzipiell zur Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen³⁵. Auch zeigt die Analyse der fußläufigen Einzugsbereiche bestehender Angebote, dass nicht alle Bewohner der Nordstadt einen Nahversorger fußläufig erreichen können. Im Sinne von mehr Versorgungsqualität und zum Aufbau einer Mitte in der Rintelner Nordstadt wäre daher die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wünschenswert.

Gegen diesen Wunsch spricht allerdings, dass mit dem Einzelhandelsschwerpunkt Tonkuhle, der über eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche von rund 17.000 m² verfügt, ein solch starker Magnet besteht, der eine Ansiedlung bzw. den Betrieb eines weiteren Marktes nicht wahrscheinlich erscheinen lässt³⁶. Diese Ansiedlungsoption wird daher nicht weiter verfolgt.

5.4 Touristische Einrichtungen

Rinteln und die Region Weserbergland bestechen allein schon durch die naturräumlichen Attraktionen Wesergebirge und Weser. Durch den Weser-Radweg und den Qualitätswanderweg Weserbergland-Weg XW zieht es regelmäßig insbesondere Rad- und Wandertouristen in die Fachwerkstadt. Daneben gibt es zahlreiche touristische Einrichtungen bzw. Angebote. Zu nennen sind hier vor allem die Burg Schaumburg, die Museen *Die Eulenburg* und *Unterer Eisenhammer* und der Draisinenbahnhof. Touristische Einrichtungen und Angebote sind in Rinteln überwiegend südlich der Weser lokalisiert.

Aufgrund der Entfernung zur Innenstadt, sind die Flächen für eine Ansiedlung von touristischen Einrichtungen nicht besonders geeignet³⁷. Diese Ansiedlungsoption wird daher nicht weiter verfolgt.

5.5 Freizeit und Sport

Aufgrund der großzügigen Flächendimensionen eignen sich die Flächen auch für die Ansiedlung von Freizeit- und Sporteinrichtungen. Günstige Anknüpfungspunkte bieten prinzipiell die noch relativ gut erhaltene Sporthalle im Bestand des ehemaligen Schulkomplexes auf Fläche 1 und das Freizeitcenter am Schubertweg, nördlich angrenzend an die Fläche 3. Die Bedarfssituation ist widersprüchlich und natürlich auch vor dem Hintergrund der Erstellungs- und Unterhaltungskosten

³⁵ Aufgrund der Lage außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen und in ausgedehnten Wohnquartieren kommen dabei allerdings nur Nahversorgungsangebote in Frage.

³⁶ Hierzu hat das Büro Gespräche mit potenziellen Betreibern geführt.

³⁷ Interview Touristikzentrum Westliches Weserbergland, Rinteln am 25.02.2016; Bürgerversammlung zur Konversion am 15.03.2016

ten sowie der Trägerschaft zu sehen.

Gespräche mit lokalen Akteuren weisen darauf hin, dass die Infrastruktur an Freizeit- und Sporteinrichtungen gesamtstädtisch betrachtet gut aufgestellt ist. Im Ortsteil Rinteln sind kommerzielle wie auch nicht kommerzielle Einrichtungen (Freizeitcenter, Spielplätze, Bolzplätze, Boulebahn, Skateanlage, Sportvereine,...) ausreichend vorhanden. Daneben ist die Ausstattung der lokalen Schulen mit Sportflächen gegeben und auch die tendenziell sinkenden Mitgliederzahlen der Sportvereine sprechen gegen einen Erweiterungsbedarf an Sportflächen.

Trotz der, gesamtstädtisch betrachtet, positiven Aufstellung an Freizeit- und Sporteinrichtungen zeigen die Analyse und die Bürgerwünsche³⁸, dass es in der Nordstadt an einem attraktiven öffentlichen, auch Sport-orientierten Treffpunkt für Jung und Alt fehlt. Wie dargestellt prägen fast durchgehend private Wohngebäude das Bild. Wünschenswert ist die Ansiedlung von für die Nordstadtbewohner fußläufig erreichbaren, generationsübergreifenden und den heutigen Anforderungen entsprechenden Freizeit- und Sporteinrichtungen im Verlauf des „Grünen Bands“. Zu empfehlen sind kleinere - kommerzielle oder nicht kommerzielle Freizeit- und Sporteinrichtungen in Form von baulichen Einrichtungen (z. B. Jugend- /Begegnungszentrum) und/oder Freiflächen (Bewegungspfad, Bolzplatz, Mountainbike-Piste, Hochseilgarten etc.). Dadurch könnten sich auch Erweiterungsspielräume für den bestehenden Anbieter ergeben. Darüber hinaus ist die Ansiedlung von Freizeit- und Sporteinrichtungen auch in Kombination mit einem *Urbanen Treffpunkt* sinnvoll (siehe Kapitel 5.6). Konkrete Angebote müssen in Einklang mit der Finanzierung im Rahmen von Entwurfswerkstätten, Bürgerworkshops oder ähnlichen Veranstaltungen entwickelt und geplant werden.

5.6 Urbane(r) Treffpunkt und Wege

Wie oben dargestellt, besitzt die Rintelner Nordstadt keinen räumlichen öffentlichen Schwerpunkt oder hervorgehoben gestaltete Orte bzw. Wege, die die Funktion als Treffpunkt oder gar als Mitte bezeichnet werden könnten. Angesichts der relativ hohen Einwohnerzahl und der Entfernung zur Innenstadt ist das zweifellos ein Missstand in diesem grundsätzlich attraktiven Wohngebiet. Unter sozialen Gesichtspunkten und zur Steigerung der Wohnqualität ist also die Schaffung solcher Orte mehr als wünschenswert.

Aus den Analysen lassen sich keine größeren baulichen zentralen Einrichtungen ableiten, die hierfür zukünftig als Kulminationspunkt dienen könnten. Es wird daher zum einen empfohlen, einen attraktiven Treffpunkt unter Einbeziehung der vorhandenen Bebauungsstruktur in zentraler Lage einzurichten. Denkbar wäre auch die Angliederung eines Mehrgenerationenmodells mit alternativen Wohnformen. Zum anderen können durch eine gezielte städtisch ausgebildete Grüngestaltung die vorhandenen schmalen Wegverbindungen zu einem „Grünen Band“ aufgewertet werden, das nicht nur die vorhandene Ost-West Fußwegeverbindung in der Nordstadt aufnimmt und stärkt, sondern auch ein städtebauliches Rückgrat bildet und bei entsprechender Gestaltung dem gesamten Stadtteil ein urbaneres Gesicht verleiht. Empfohlen wird eine Wegeverbindung, im Wesentlichen auf der Fläche 3 lokalisiert, die in den Landschaftsraum mündet und an die diverse Freizeitelemente bzw. Sportflächen (vgl. auch Kapitel 5.5) angedockt werden könnten. Denkbar sind hier zum Beispiel Spielzonen, Aufenthaltsbereiche, Grünelemente oder

³⁸ Bürgerversammlung zur Konversion am 15.03.2016

auch ein Bewegungspfad. Auch hierfür muss die Detailplanung zu einem späteren Zeitpunkt, begleitet von intensiver Bürgerbeteiligung, erfolgen. Die nachstehenden Abbildungen sollen die Idee verdeutlichen.

Foto 4: Beispiel Urbaner Treffpunkt



Foto 5: Beispiel Gestaltung „Grünes Band“



Quellen: Website Baunetz; Greenbox Landschaftsarchitekten / Website Niedersächsischer Staatspreis für Architektur, Foto Lars Landmann

Abbildung 8: Beispiel Gestaltung „Grünes Band“



Quelle: Website Lechner Landschaftsarchitekten

5.7 Beherbergung

Die Angebotsanalyse zeigt, dass eine Eignung der Flächen für die Ansiedlung von Beherbergungseinrichtungen aufgrund der Größe und Lagequalität zwischen Gebirge und Fluss grundsätzlich gegeben ist.

Etablierte Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe im mittleren und höheren Preissegment sind im Stadtgebiet Rinteln ausreichend vorhanden. Bekannte und beliebte Einrichtungen im nördlichen Stadtgebiet sind das Hotel/Restaurant Waldkater, das Hotel/Restaurant Altes Zollhaus, das Hotel/Restaurant Gasthof zur Linde sowie verschiedene Gaststätten entlang der Wanderrouten.

Aufgrund der dauerhaften Schließungen der DJH Jugendherberge und des Bremer Landschulheims sind in den vergangenen Jahren laut Auskunft des Touristikzentrums Westliches Weser-

bergland Engpässe in der innenstadtnahen Unterbringung im unteren Preissegment sowie im Segment der Gruppenunterkünfte entstanden. Das Touristikzentrum betont, dass Nachfrage im 2 bis 3 Sterne- sowie im Gruppensegment zwar vorhanden ist, neue Beherbergungseinrichtungen aufgrund der Nähe zu anderen innerstädtischen Angeboten jedoch vornehmlich in der Innenstadt nachgefragt werden³⁹. Diese Ansiedlungsoption wird daher nicht weiter verfolgt.

5.8 Große überregionale private oder öffentliche Einrichtungen

Die großzügigen Flächendimensionen, die landschaftlich attraktive Lage wie auch die gute verkehrliche Erreichbarkeit der Flächen, bieten Potenzial für die Ansiedlung einer großen überregionalen privaten oder öffentlichen Einrichtung. Neben Neuansiedlungen wie zum Beispiel einer Gesundheits- und Wellnesseinrichtung oder einer Sportschule, ist auch an die Erweiterung bestehender Infrastruktureinrichtungen zu denken. Die Ansiedlung solcher Einrichtungen ist von konkreten Betreiber- und/oder Investorenentscheidungen abhängig und damit extern nicht planbar. Diese Ansiedlungsoption wird daher nicht weiter verfolgt.

5.9 Verkehrliche Voraussetzungen

Grundvoraussetzung zur zukünftigen Nutzung der Konversionsflächen ist für alle Nutzungen eine bessere Anbindung des Stadtteils am Knoten mit der Straße Galgenfeld sowie eine Neuordnung bzw. eine Verbreiterung des Straßenquerschnitts im südlichen Bereich der Kurt-Schumacher-Straße mit Blick auf die Belange des Fuß- und Radverkehrs. Der Straßenquerschnitt der Kurt-Schumacher-Straße im Planungsbereich ist mit ca. 13 Metern ausreichend breit und sollte beibehalten werden. Die Kurt-Schumacher-Straße dient der Aufnahme einer Fahrbahn, die dem Bus- und PKW-Verkehr gerecht wird sowie, beidseitiger Radfahrstreifen und Gehwegen.

³⁹ Interview Touristikzentrum Westliches Weserbergland, Rinteln am 25.02.2016

Entwicklungsziele

Die frei werdenden, ehemaligen Militärflächen sollen als Impuls für die Nordstadt und die gesamte Stadt genutzt werden. Sie sind hierfür optimal in Wert zu setzen. Hierzu sollen die vorhandenen natürlichen Lagepotenziale - die naturräumliche Fassung der Nordstadt durch Weserauen und Wesergebirge - genutzt und weiter entwickelt werden. Sie bieten naturräumliche Schönheit und Nähe zu Erholungsräumen. Relativ kurze Wege zur Innenstadt und zum Versorgungsstandort Tonkuhle kommen hinzu. Diese Faktoren bieten optimale Voraussetzungen den Wohnstandort Nordstadt durch moderne Wohnformen zu ergänzen und zu einer nachgefragten Adresse zu entwickeln. Um die bisher eher moderate Nachfrage zu steigern müssen aktuelle und hochwertige Wohnformen sowie attraktive öffentliche Räume angeboten werden.

Dementsprechend soll ein attraktives, differenziertes und der Nachfrage entsprechendes Wohnungsneubauangebot geschaffen werden. Hierzu sind vor allem die Flächen 1 und 2 zu nutzen, die unterschiedliche Potenziale bieten sowie, unter Berücksichtigung der Lärmschutzrichtwerte für Wohngebiete auch Fläche 3. Der Schwerpunkt soll auf verschiedenen Formen des Einfamilienhausmarktes liegen, Geschosswohnungen und neue Formen des Wohnens sollen hinzu treten. Der Wohnungsbestandsmarkt soll durch die Neuansiedlungen nicht gefährdet werden.

Den vorhandenen öffentlichen bzw. halböffentlichen Einrichtungen sollen Möglichkeiten zur Entfaltung angeboten werden. Aus stadtplanerischer Sicht bietet sich die Chance den östlichen Teil der Nordstadt zu einer räumlichen und funktionalen Einheit werden zu lassen und attraktive öffentliche Flächen und Wege (in den Naturraum) anzubieten. Eine Erweiterung des Wohnungsangebots und die Bereitstellung attraktiver Wohnformen verlangen auch nach ansprechenden, das Profil der Nordstadt unterstreichenden öffentlichen Räumen. Hierfür sind geeignete öffentliche Plätze, frei anzueignende Flächen und gestaltete Wege anzulegen, die einen anziehenden urbanen Charakter schaffen.

6 Räumliches Konzept

Im Folgenden wird der Rahmenplanentwurf für die drei Konversionsflächen vorgestellt. Er beruht auf den oben dargestellten Analysen der Angebots- und Nachfrageseite sowie den formulierten Zielvorstellungen. Dementsprechend werden auf den Flächen 1, 2 und 3 Wohnbauflächen unterschiedlicher Ausprägung ausgewiesen. Fläche 3 schafft zudem Angebote für Freizeit und Sport. Besonderer Wert wird darauf gelegt öffentliche Räume zu schaffen, die die Wohnqualität und damit die Anziehungskraft der Nordstadt steigern.

Jede Fläche kann in Bauabschnitten entwickelt werden. Diese umfassen relativ kleine Einheiten an Erschließungsstraßen, die unabhängig voneinander realisiert werden können. So kann ggf. auf länger andauernden Vermarktungs- und Realisierungszeiträume reagiert werden. Darüber hinaus ermöglicht das Erschließungssystem, dass bereits bebaute Wohnstraßen durch die Entwicklung weiterer Bauabschnitte nicht oder so gering wie möglich beeinträchtigt werden. Gleichzeitig gewährleistet die Einbettung in extensiv zu pflegende Grünflächen von Anfang an die Bildung einer Adresse, die sich von anderen Wohngebieten unterscheidet, in der qualitätsvolles Wohnen möglich ist, die einen freundlichen Rahmen bildet und die die Vermarktung erleichtert.

6.1 Fläche 1: Entwicklung eines Wohngebietes mit freistehenden Einfamilienhäusern

Flächengliederung

- Die vorhandene, terrassierte Topografie ist Entwurfsgrundlage. Das Wohnquartier ist in Grünflächen eingebettet.

Grundstücke, Flächengliederung

- Es entstehen 45 Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser mit Grundstücksflächen zwischen ca. 500 bis 800 m². Neben der Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern bietet das Konzept auch Raum für die Errichtung von Doppelhäusern und Zweifamilienhäusern.
- Das Wohnquartier wird durch eine Sammelstraße und ringförmig angeordneten Wohnstraßen erschlossen.

Erschließung, Parken

- Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt über eine neue Sammelstraße vom Wilhelm-Busch-Weg aus nach Norden verlaufend. Nach Westen und Osten zweigen jeweils die ringförmig angeordneten Wohnstraßen ab.
- Alternativ kann die Erschließung der Fläche 1 auch über die Aufnahme der vorhandenen westlichen und östlichen Wege bzw. eines im Osten der Fläche neuanzulegenden Erschließungsweges erfolgen.

- Zwei neue Fußwege im Osten der Fläche verbinden das Wohngebiet mit dem entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Fläche 1 verlaufenden, bestehenden Fußweg sowie mit dem Landschaftsraum.
- Private Stellflächen: Auf den Grundstücken, Besucherstellplätze entlang der Straßen.
- Alternativ zu einer extensiven Grünflächengestaltung können auf dem südlichen Grünstreifen entlang des Wilhelm-Busch-Wegs auch Senkrecht-Parkplätze zur Ergänzung des umliegenden Parkraumangebots entwickelt werden.

Bauabschnitte

- Das Wohngebiet kann in sechs Bauabschnitten entwickelt werden.
- Aufgrund der bestehenden Entwässerung am Wilhelm-Busch-Weg sollen die ersten Gebäude im Süden des Gebiets entstehen.

Freiflächenkonzept, Entwässerung

- Die das Wohnquartier umgebenden Grünflächen schaffen einen attraktiven Rahmen, für Erholung sowie für die Vernetzung und dienen auch der Adressbildung. Sie sollten einheitlich und extensiv, z. B. als Baum, Hecken- oder Wiesenstreifen, gestaltet werden.
- Nach Süden und Westen bilden die Grünflächen Abstandsflächen zu Verkehrsstraßen bzw. zur Steuerfachschule, nach Norden zum Waldrand und nach Osten schaffen sie einen Übergang zur Landschaft.
- Alternativ zu einer extensiven Grünflächengestaltung können in Teilbereichen auch Kinderspielflächen entwickelt werden. Hierfür bietet sich insbesondere der östliche Grünstreifen mit den integrierten Fußwegeverbindungen zwischen Wohngebiet und Landschaftsraum an.
- In die Freiflächen ist ein Regenrückhaltebecken integriert.

Flächenbilanz (gerundete Werte)

■ Bruttobauland	68.000 m ²	
■ Nettobauland	34.000 m ²	
■ Öffentliche Flächen, gesamt	34.000 m ²	
Grünflächen:	25.000 m ²	
davon Abstandsfläche zum Wald (ca. 30 m):	11.000 m ²	
Straßen und Wege:	8.000 m ²	(12 % des Bruttobaulands)
Regenrückhaltung:	1.000 m ²	(erf. Volumen rd. 1.050 m ³)

Für Fläche 1 ergibt sich aus dem Rahmenplanentwurf eine Ausweisung im Bebauungsplan als WA- Allgemeines Wohngebiet. Die Grundflächenzahl liegt bei max. 0,4 und die Geschossflächenzahl bei max. 0,5.

Weitere Hinweise

- Mit Blick auf die Bundesstraße 238 sind hier die gesetzlichen Anforderungen an den Lärmschutz in Wohngebieten zu beachten⁴⁰. Laut der Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zum Thema „Straßenlärm“ sind im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze der Fläche 1 leichte Überschreitungen der Orientierungswerte auszumachen (56 bis 60 db(A) am Tag, 51 bis 55 db(A) in der Nacht). Im Rahmen des räumlichen Konzepts sind lediglich Teilbereiche der im Osten der Fläche geplanten Wohnbebauung betroffen.
- Hier sollten gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, z. B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz, durchgeführt werden.

6.2 Fläche 2: Entwicklung eines Wohngebietes mit Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau

Flächengliederung

- Die vorhandene Topografie ist Entwurfsgrundlage, vorhandene Erschließungen werden aufgenommen.
- Das Wohnquartier ist im Osten und Süden in Grünflächen eingebettet.

Grundstücke, Bebauung

- Vorgesehen ist eine Mischung aus Mehrfamilienhäusern im Norden sowie südlich angegliedert Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser. Daneben bietet das Konzept Raum für Modelle des Mehrgenerationenwohnens, Baugruppen o. Ä.
- Insgesamt entstehen ca. 39-45 Wohneinheiten auf 30 Baugrundstücken: Drei Mehrfamilienhäuser mit vier bis sechs Wohneinheiten (ca. 1.700 m² bis 2.200 m² Grundstücksfläche), 16 Doppelhaushälften sowie 11 freistehende Einfamilienhäuser mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 500 und 800 m².
- Im Nordosten der Fläche entsteht ein urbaner Treffpunkt für die Nordstadt. Die Angliederung des davon westlich gelegenen Mehrfamilienhauses schafft eine Platzfassung und ermöglicht die Ansiedlung von ein bis zwei kleineren Gewerbebetrieben (z. B. Café, Bäckerei, Dienstleister...) im Erdgeschoss. Diese würden zu einer Frequenzbildung am urbanen Treffpunkt beitragen.
- Das Wohnquartier wird durch drei Wohnstraßen erschlossen.

⁴⁰ LÄRMKONTOR GmbH: PULS Praxisorientierter Umgang mit Lärm in der räumlichen Planung und im Städtebau. Handbuch zum Forschungs- und Entwicklungsvorhaben des Umweltbundesamtes „Minderung des Lärms und seiner Auswirkungen in der raumbezogenen Planung und im Städtebau“. Hamburg, 2004: S. 13 ff.

Erschließung, Parken

- Die Erschließung des östlich gelegenen Mehrfamilienhauses erfolgt über den bestehenden Schubertweg.
- Die beiden westlich gelegenen Mehrfamilienhäuser, die Doppelhäuser und freistehenden Einfamilienhäuser liegen an neuen Erschließungsstraßen.
- Die Zufahrt der beiden Wohnstraßen in Ost-West-Richtung erfolgt über die Kurt-Schumacher-Straße, die Zufahrt der Wohnstraße in Nord-Süd-Richtung über den Schubertweg.
- Ein neuer Fußweg, angeknüpft an den bestehenden Fußweg südlich der Fläche 2, schafft eine neue Verbindung zwischen dem südlichen Grünzug und dem neuen Wohngebiet sowie dem Schubertweg.
- Private Stellflächen: Auf den Grundstücken, Besucherstellplätze entlang der Straßen.

Bauabschnitte

- Das Wohngebiet kann in vier Bauabschnitten entwickelt werden. Aufgrund der bestehenden Entwässerung, die unterhalb der Kurt-Schumacher-Straße verläuft, sollen die ersten Gebäude im Osten des Gebiets entstehen.
- Der westliche, an das Grundstück der Lebenshilfe angrenzende Teil der Fläche, ist als letzter Bauabschnitt der Fläche 2 zu sehen und kann bei fehlender Neubaunachfrage als Grünfläche entwickelt werden, die den Verlauf des neuen „Grünen Bands“ im Westen ergänzen würde.

Freiflächenkonzept, Entwässerung

- Die das Wohnquartier umgebenden Grünflächen schaffen einen attraktiven Rahmen, für Erholung sowie zur Vernetzung und dienen der Adressbildung. Sie sollten einheitlich und extensiv, z. B. als Baum, Hecken- oder Wiesenstreifen, gestaltet werden.
- Nach Osten bilden sie Abstandsflächen zur Kurt-Schumacher-Straße, nach Süden den Übergang zum bestehenden Fußweg. Die südlich gelegene Grünfläche bildet auch den westlichen Auftakt des „Grünen Bands“.
- Der „urbane Treffpunkt“ soll in die östlich gelegene Grünfläche eingebunden werden.
- In die Freiflächen ist ein Regenrückhaltebecken integriert.

Flächenbilanz (gerundete Werte)

■ Bruttobauland	36.000 m ²
■ Nettobauland	26.500 m ²
■ Öffentliche Flächen, gesamt	9.500 m ²
Grünflächen:	6.000 m ²
Straßen und Wege:	3.000 m ² (8 % des Bruttobaulands)
Regenrückhaltung:	500 m ² (erf. Volumen rd. 650 m ³)

Für die Fläche 2 ergibt sich aus dem Rahmenplanentwurf eine Ausweisung im Bebauungsplan als MI-Mischgebiet im Norden des Gebietes, im Süden empfiehlt sich eine Ausweisung als WA – Allgemeines Wohngebiet. Es ist von einer Grundflächenzahl von max. 0,4 und einer Geschossflächenzahl von max. 0,5 auszugehen.

6.3 Fläche 3: Entwicklung eines Wohngebietes mit Einfamilienhäusern, einer Sozialeinrichtung sowie Flächen für Freizeit und Sport

Flächengliederung

- Die vorhandene Topografie ist Entwurfsgrundlage, vorhandene Erschließungen werden aufgenommen.
- Das Quartier ist in Grünflächen eingebettet.

Grundstücke, Bebauung

- Insgesamt entstehen 17 Baugrundstücke. Vorgesehen ist im Einfamilienhausbereich eine Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern mit Grundstücksflächen zwischen ca. 500 bis 800 m² (zwei freistehende Einfamilienhäuser, 14 Doppelhaushälften). Darüber hinaus ist im Nordwesten der Fläche eine Einrichtung für verschiedene Pflege- und Gesundheitsangebote vorgesehen (Grundstücksfläche ca. 1.600 m²). Das Konzept bietet auch Raum für Mehrfamilienhäuser, Modelle des Mehrgenerationenwohnens, Baugruppen o. Ä.
- Als Komplementärnutzung zum Freizeitcenter am Schubertweg sollen südlich der Bestandseinrichtung Freizeit- und Sportflächen entwickelt werden. Diese können zur freien Aneignung, multifunktional oder gezielt für bestimmte Freizeit- und Sportaktivitäten gestaltet werden. Aufgrund der Nähe zu Wohngebieten sollen dies ausschließlich Freizeit- und Sportaktivitäten sein, von denen geringe Lärmemissionen zu erwarten sind. Zu berücksichtigen sind ggf. auch mögliche Erweiterungsabsichten des Eigentümers des Freizeitcenters.
- Das Wohnquartier wird durch eine neue, ringförmige Wohnstraße erschlossen.

Erschließung, Parken

- Die Zufahrt des Wohnquartiers erfolgt über die Kurt-Schumacher-Straße. Die Freizeit- und Sportflächen im Osten der Fläche sind als Grünflächen in den Verlauf des „Grünen Bands“ integriert und dienen gleichzeitig als Abstandsflächen zwischen der Wohnbebauung und der Bundesstraße 238.
- Die Grünflächen sind über Fuß-/Radwege im Norden und Süden („Grünes Band“) der Fläche 3 erschlossen.
- Private Stellflächen: Auf den Grundstücken, Besucherstellplätze entlang der Straßen.

Bauabschnitte

- Das Quartier kann in Bauabschnitten entwickelt werden.

Freiflächenkonzept, Entwässerung

- Die das Quartier umgebenden Grünflächen schaffen einen attraktiven Rahmen, für Erholung und Vernetzung und dienen der Adressbildung.
- Nach Osten bilden sie darüber hinaus eine Abstandsfläche zur Bundesstraße 238, nach Süden den Übergang zum bestehenden Fußweg. Die Grünflächen sind Teilbereiche des „Grünen Bands“ (vgl. unten).
- In die Freiflächen ist ein Regenrückhaltebecken integriert.

Flächenbilanz (gerundete Werte)

■ Bruttobauland	30.000 m ²
■ Nettobauland	11.000 m ²
■ Öffentliche Flächen, gesamt	19.000 m ²
Grünflächen:	15.500 m ²
Straßen und Wege:	3.000 m ² (10 % des Bruttobaulands)
Regenrückhaltung:	500 m ² (erf. Volumen rd. 500 m ³)

Für Fläche 3 ergibt der Rahmenplanentwurf eine Ausweisung im Bebauungsplan als MI-Mischgebiet. Es ist von einer Grundflächenzahl von max. 0,4 und einer Geschossflächenzahl von max. 0,5 auszugehen.

Weitere Hinweise

- In Bezug auf die schalltechnischen Orientierungswerte gelten die Hinweise, wie oben (Fläche 1) dargestellt.
- Die Lärmbelastung durch die Bundesstraße erstreckt sich am Tag nahezu über die gesamte Fläche 3 und schließt demnach auch Teile der im Rahmen des räumlichen Konzepts geplanten Wohnbebauung ein. Die Lärmbelastung nimmt in Richtung Westen ab. In der Nacht ist lediglich der östliche Bereich der Fläche 3, und somit der von der Pla-

nung freigehaltene Teil, betroffen.

- Hier sollten gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, z. B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz, durchgeführt werden.

6.4 Freiraumstruktur

Das Konzept sieht ein großzügiges und differenziertes Angebot an attraktiven Freiräumen zur wohnortnahen Erholung vor. Zentraler Baustein ist ein „urbaner Treffpunkt“ in Verbindung mit einem neuen „Grünen Band“, der eine neue Grünverbindung in der Stadt aufbaut. Der „urbane Treffpunkt“ soll im Norden der Fläche 2 entstehen und nicht allein das Zentrum des neuen Quartiers, sondern ein Treffpunkt für alle Nordstadtbewohner werden. Dieser Aspekt lässt die gewählte Position des „urbanen Treffpunkts“ als Verknüpfungselement zwischen neuer und alter Baustruktur am sinnvollsten erscheinen. Unterschiedliche, generationsübergreifende und belebende Gestaltungselemente sollen eine attraktive Aufenthaltsqualität schaffen und zum Verweilen und Kommunizieren einladen. Der „urbane Treffpunkt“ ist so anzulegen, dass die Möglichkeit einer baulichen Ansiedlung in den Randbereichen der Platzfläche, zum Beispiel von Gemeinwohleinrichtungen besteht. Die konkrete Ausgestaltung sollte in Workshops oder ähnlichen Verfahren zwischen Fachleuten und Bürgerschaft entworfen werden.

Eine in Nord-Süd-Richtung verlaufene, bepflanzte Grünfläche bildet die innen liegende Raumkante der Flächen 2 und 3 und verleiht damit auch der Kurt-Schumacher-Straße einen grünen Charakter. Gleichzeitig ist sie das grüne Verbindungselement zwischen dem „urbanen Treffpunkt“ und dem neuen „Grünen Band“. Dieses erstreckt sich am südlichen Rand der Flächen 2 und 3 und führt in einem Bogen nordwärts in den Landschaftsraum (und umgekehrt). Der heute am äußeren, südlichen Rand der Flächen 2 und 3 verlaufene Fußweg soll in die Gestaltung des „Grünen Bands“ eingebunden und zu einer attraktiven gesamtstädtischen Ost-West-Verbindung, wie auch zu einer lokalen Nord-Süd-Verbindung für Fußgänger und Radfahrer ausgebaut werden.

Das „Grüne Band“ ist in seiner Ost-West Ausrichtung bis zur nördlichen Grundstücksgrenze von Fläche 3 als urbanes Rückgrat der Nordstadt mit verschiedenen Nutzungsbereichen zu gestalten, auch in Anlehnung an mögliche neue Freizeit- und Sportflächen südlich des Freizeitcenters (siehe Erläuterungen zu Fläche 3). Dabei sollten grüne wie auch städtische Elemente eingebunden werden, wie zum Beispiel Sitzmöglichkeiten, Spielgeräte, Heckenlabyrinth oder ein Bewegungspfad. Darüber hinaus sollen auch die Freiräume östlich der Flächen 1 und 3 aufgewertet werden, als Landschaftsräume an das „Grüne Band“ anknüpfen und als Fußwegverbindung die drei Konversionsflächen untereinander und mit der Umgebung verbinden. Vorhandene erhaltenswerte Bäume und die Topographie sollen nach Möglichkeit in die Planungen integriert werden. Die konkrete Gestaltung und Nutzungsfixierung sollte in Kooperation zwischen Fachleuten und Bürgern geschehen.

7 Handlungsempfehlungen zum weiteren Planungsprozess und zur Planimplementierung

7.1 Allgemeines versus besonderes Städtebaurecht

Der Gesetzgeber sieht zur Planimplementierung das allgemeine oder, wenn erforderlich, das besondere Städtebaurecht vor.

Das allgemeine Städtebaurecht umfasst die Bauleitplanung mit der Aufstellung eines Flächennutzungsplans und darauf aufbauenden Bebauungsplänen sowie die Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung. Das besondere Städtebaurecht ist als Sonderrecht für besonders schwerwiegende städtebauliche Problemstellungen konstruiert worden.⁴¹ Es kommt dann zum Einsatz, wenn die Mittel der Bauleitplanung allein nicht ausreichen oder zu viel Zeit in Anspruch nehmen und so dem Handlungsbedarf nicht gerecht werden. Das besondere Städtebaurecht ergänzt das allgemeine Städtebaurecht; es ersetzt es nicht, d. h. im besonderen Städtebaurecht kommen auch die Instrumente des allgemeinen Städtebaurechts zum Einsatz; in umgekehrter Reihenfolge ist das nicht möglich.

Bislang haben sich aus der Bestandsanalyse keine Tatsachen ergeben, die Anlass zur Annahme geben, dass das allgemeine Städtebaurecht als Implementierungsinstrument nicht ausreichen könnte. Bislang sind weder hochkomplizierte Eigentümerstrukturen oder so massive städtebauliche Probleme zu Tage getreten, die sich voraussichtlich nicht mit den Mitteln des allgemeinen Städtebaurechts lösen lassen. Nach derzeitigem Untersuchungsstand ist auch eine „prophylaktische“ Einleitung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB weder erforderlich noch sinnvoll. Gleichwohl sollte sich die Stadt Rinteln diese Option offen halten, falls im weiteren Planungsverlauf bislang noch nicht absehbare Schwierigkeiten auftreten sollten.

7.2 Bauleitplanung

Im weiteren Verlauf sollte nach Verabschiedung des Rahmenplans zeitnah die entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgen und so der Rahmen für die Aufstellung der Bebauungspläne für die drei Teilbereiche geschaffen werden.

Der Rahmenplan löst ein Planungserfordernis nach § 1 BauGB aus. Es ist zu konstatieren, dass der Rahmenplan nicht kompatibel zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 25 „Hohe Wanne“ (vgl. Kapitel 3.4) ist; die im Rahmenplan dargestellte, von der Stadt Rinteln gewünschte künftige Entwicklung des Gebiets widerspricht den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans in erheblichen Maße. Der aktuelle Bebauungsplan ist also nicht geeignet, die Umsetzung des Rahmenplans zu ermöglichen, woraus sich ein Planungserfordernis ergibt.

Daher sollte zunächst ein Änderungsbeschluss bzw. Teilaufhebungsbeschluss des bestehenden Bebauungsplans gefasst werden. Mit diesem Schritt sollten die Rahmenplangebiete aus dem bestehenden Bebauungsplan herausgenommen und der bestehende Bebauungsplan für diese Bereiche aufgehoben werden.

⁴¹ Vgl. Battis in Battis/Krautzberger/Löhr: BauGB Kommentar, 12. Auflage, Berlin 2014: S. 1198.

Anschließend erfolgt die Einleitung des neuen Bebauungsplanverfahrens. Es wird die grundsätzliche Empfehlung gegeben, das Rahmenplangebiet in einem Bebauungsplanverfahren zu entwickeln. Zwar ergibt sich aus den Ergebnissen der Nachfrageanalyse zum Thema Wohnen, dass eine sofortige Entwicklung des gesamten Gebietes zu diesem Zeitpunkt nicht zwingend erforderlich erscheint (vgl. Kapitel 5.2), gleichwohl wird empfohlen, insbesondere aus Effizienzgründen nur ein Verfahren durch zu führen. Hinzu kommt, dass auf der Fläche 2 – gegenüber der Fläche 1 – ein anderes Wohnangebot geschaffen werden soll (preiswertes Segment). Auch liegen bereits jetzt (April 2017) nach Angaben der Stadt Rinteln Anfragen für eine Bebauung der Fläche 3 vor. Daher wird im Folgenden davon ausgegangen, dass die Bauleitplanung für alle drei Flächen zusammen durchgeführt werden wird.

Die Durchführung der Bauleitplanung erfolgt auf Basis der zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Fassung des Baugesetzbuches, unter Beachtung der dann aktuellen Rechtsprechung.

7.3 Plansicherungsinstrumente

Grundsätzlich kann die Stadt Rinteln zur Sicherung der Bauleitplanung eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschließen und/oder das allgemeine bzw. besondere Vorkaufsrecht nach § 24 bzw. § 25 BauGB ausüben bzw. eine entsprechende Satzung erlassen.

Dies erscheint zum jetzigen Zeitpunkt allerdings nicht erforderlich. Es besteht eine sehr enge Kooperation zwischen der Stadt Rinteln und der BlmA als Eigentümerin, so dass nicht zu erwarten ist, dass die BlmA Handlungen beabsichtigt oder künftig beabsichtigen wird, die den Beschluss einer Veränderungssperre erforderlich machen würde.

7.4 Modelle der Grundstücksentwicklung

Es muss eine Entscheidung gefällt werden, wie und durch wen das Areal entwickelt und vermarktet werden soll. Dies kann sinnvollerweise erst dann erfolgen, wenn der Rahmenplan zwischen der Stadt Rinteln und der BlmA abgestimmt ist.

Die BlmA verfolgt i. d. R. drei mögliche Verwertungsmodelle für Konversionsflächen:

1. Eine Möglichkeit ist die Erstzugriffsoption für Gebietskörperschaften, d. h. die BlmA veräußert die Konversionsflächen zu einem gutachterlich ermittelten Verkehrswert, ohne dass ein Bieterverfahren durchgeführt wird. Die Erstzugriffsoption steht der Kommune nur dann zu, wenn sie fristgemäß gegenüber der BlmA verbindlich erklärt, dass „der Erwerb unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient, zu der sie gesetzlich verpflichtet ist oder die sie auf Grundlage der jeweiligen Kommunalverfassung / Gemeindeordnung des Landes wahrnimmt („Zweckerklärung“)“⁴².
2. Ein weiteres mögliches Verwertungsmodell ist der Verkauf der Liegenschaft durch die BlmA an einen privaten Investor. Dieser schließt mit der Kommune einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Entwicklungsverpflichtungen ab. Der private Investor würde dabei i. d. R. die Erschließung vornehmen.
3. Das dritte Verwertungsmodell sieht die BlmA selbst als Entwickler vor. Die Kommune sorgt für Erschließung und Entwicklung, an deren Kosten sich die BlmA beteiligt. Dazu wird ebenfalls ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Die Kommune und die BlmA stimmen sich dabei eng ab.⁴³

Welches Verwertungsmodell für die drei Standorte in Frage kommt, ist den weiteren Gesprächen und den weiteren politischen Beratungen vorbehalten.

Sollte der Weg Nr. 2 gewählt werden, ist dazu Folgendes zu beachten:

Vor der Baurechtschaffung durch einen in Kraft getretenen Bebauungsplan ist zwischen der Kommune und dem privaten Investor ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abzuschließen.

Im Praxisratgeber Militärkonversion sind beispielhaft einige Vertragsinhalte aufgeführt, die bei der Ausgestaltung städtebaulicher Verträge zu Militärkonversionen relevant sind:

- städtebauliche und genehmigungsrechtliche Rahmenbedingungen,
- verbindliche städtebauliche Ziele, Nutzungen, Standards, energetische Versorgung,
- Vorplanung (sogenannte Anentwicklung),
- Zwischennutzung,
- Kostentragung und Finanzierung, insbesondere der Planung, der Baureifmachung, der Erschließung und sonstiger Infrastrukturmaßnahmen,
- Altlasten und Kampfmittel,
- Management- und Steuerungsaufgaben,
- zeitliche Abläufe,
- prozessuale und organisatorische Elemente,

⁴² Bundesministerium der Verteidigung, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: Merkblatt zur Konversion – Hilfestellungen, Förderungen und Verwertungsmodelle des Bundes – Bonn 19.11.2014: S. 2.

⁴³ Vgl. a. a. O.: S. 2 f.

- Verknüpfung zu parallelen Kauf-(Verträgen),
- Vorkaufsrecht der Kommune bei Weiterveräußerung,
- gemeinsame Aktivitäten (z. B. Vermarktung) und
- Regelungen zur Rechtsnachfolge (z. B. für die kaufvertraglich geregelten Übernahme-/ Haftungsvereinbarungen bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen nach BBodSchG).⁴⁴

Ein weiterer wesentlicher Bestand der vertraglichen Regelungen ist der Kaufvertrag. Unabhängig davon, ob nun die Stadt oder ein privater Investor das Areal erwirbt, entwickelt und vermarktet, muss ein gutachterlich ermittelter Verkehrswert der gesamten Liegenschaft abgeleitet werden. Eine Verkehrswertermittlung ist geboten, da die BImA grundsätzlich verpflichtet ist, die Liegenschaften mindestens zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert zu veräußern.

⁴⁴ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.): Praxisratgeber Militärkonversion, Berlin 2013: S. 58.

8 Wirtschaftlichkeitsanalyse

8.1 Grundsätzliches zum Vorgehen

Die Wirtschaftlichkeit der Baulandentwicklung „Konversionsgebiet Prince-Rupert-School“ wird anhand einer dynamischen Investitionskostenrechnung analysiert.⁴⁵ Mit der Wirtschaftlichkeitsanalyse wird simuliert, dass entweder die Stadt Rinteln oder aber ein privater Landentwickler die Entwicklung des Baulandes durchführte und dabei alle Ausgaben durch den jeweiligen Entwickler voll getragen werden müssten.

In dieser Analyse werden Einnahmen und Ausgaben gegenübergestellt. Dies erfolgt in dem Zeitrahmen, der sich aus dem Zeit- und Maßnahmenplan ergibt. Neben der Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben durch konkrete Maßnahmen wie beispielsweise Erlöse durch Grundstücksverkäufe oder Ausgaben durch die Herstellung von Erschließungsanlagen werden in dieser Aufstellung auch weitere Positionen wie z. B. Zinseinnahmen oder Kreditfinanzierungskosten berücksichtigt.

Das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsanalyse wird grafisch dargestellt. Im Idealfall erreicht die Entwicklung gegen Ende des Zeitrahmens ein positives Niveau; dies bedeutet, dass das Projekt durch die Einnahmen aus dem Projekt heraus finanziert werden kann oder ob eine Bezuschussung aus anderen Mitteln erforderlich wird.

Diese Art der Berechnung zeichnet sich durch eine hohe Dynamik aus. Die Auswirkungen durch Veränderungen im Zeitplan lassen sich schnell darstellen, so dass sich der Effekt, den z. B. eine Verschiebung bestimmter Maßnahmen auf das Gesamtergebnis hat, simulieren lässt. Die dynamische Investitionskostenrechnung zeichnet sich zudem durch eine hohe Fortschreibungsfähigkeit aus.

Die Aussagekraft der Zahlen als normative Größen ist dabei abhängig vom Stadium der Planung. Steht die Planung – so wie in diesem Fall – noch ziemlich am Anfang, lässt sich höchstens eine fundierte Tendenz ablesen, ob das Projekt voraussichtlich wirtschaftlich sein wird oder nicht; die Aussagekraft der Zahlen selbst ist jedoch begrenzt. Insofern ist die Berechnung mit Annahmen vorzunehmen.

Erst bei zunehmender Konkretisierung der Planung und möglichst exakten Kostenschätzungen lässt sich feststellen, ob sich z. B. eine mögliche Unterdeckung eher im hohen sechststelligen oder im niedrigen siebenstelligen Bereich befindet.

Abschließend wird ein kostendeckender Bodenpreis ermittelt. Dieser Wert bringt zum Ausdruck, welcher Verkaufspreis im Schnitt für den Quadratmeter Bauland erzielt werden müsste, damit die Entwicklung, unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Kostenschätzungen, zu einem wirtschaftlichen Abschluss gebracht werden kann.

Ziel dieser Wirtschaftlichkeitsanalyse ist es insofern (nur) aufzuzeigen, ob vom Grundsatz her die Grundstücksentwicklungen voraussichtlich wirtschaftlich durchführbar sind. Hierbei ist noch darauf hinzuweisen, dass hiermit die Wirtschaftlichkeit nur für die reine (Bau-)Landentwicklung

⁴⁵ Vgl. Dransfeld, E.: Wirtschaftliche Baulandbereitstellung – städtebauliche Kalkulation, VHW Verlag, Bonn 2003: S. 66-81.

erfolgt (Entwicklung und Vermarktung voll erschlossener baureifer Grundstücke). Unter Einbezug möglicher Hochbauprojektrealisierungen mögen sich weitere oder andere Gewinnmargen ergeben. Im Übrigen sei noch der Hinweis gestattet, dass bereits durch die städtebauliche Entwurfsphase besonders darauf geachtet wurde, vom Grundsatz her eine möglichst wirtschaftliche Plankonzeption zu entwickeln.

8.2 Zeit- und Maßnahmenplan

Die folgende Abbildung zeigt den Zeit- und Maßnahmenplan:

Abbildung 9: Zeit- und Maßnahmenplan

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	1. Halbjahr	2. Halbjahr								
1 Vorbereitende Maßnahmen										
1.1 Bauleitplanung										
1.2 Weitere Gutachten										
1.3 Ankauf der Flächen										
2 Entwicklung Fläche 1										
2.1 Abbrucharbeiten										
2.2 Innere Erschließung										
2.3 Bebauung / Verkauf der Baugrundstücke										
2.4 Grünflächengestaltung										
2.5 Regenrückhaltebecken										
3 Entwicklung Fläche 2										
3.1 Innere Erschließung										
3.2 Bebauung / Verkauf der Baugrundstücke										
3.3 Grünflächengestaltung										
3.4 Regenrückhaltebecken										
4 Entwicklung Fläche 3										
4.1 Abbrucharbeiten										
4.2 Innere Erschließung										
4.3 Bebauung / Verkauf der Baugrundstücke										
4.4 Grünflächengestaltung										
4.5 Regenrückhaltebecken										
5 Weitere Maßnahmen										
5.1 Schaffung von Ausgleich- und Ersatzflächen										

Anhand des Zeit- und Maßnahmenplans wird deutlich, dass die Entwicklung in unterschiedlichen Bauabschnitten erfolgen wird. Die Fläche 1 wird als erstes entwickelt. In insgesamt sechs Bauabschnitten wird dort die Bebauung realisiert werden, während die Erstellung der Erschließung in drei Bauabschnitten durchgeführt werden wird. Die Entwicklung der Fläche 2 wird noch während der Entwicklung der Fläche 1 beginnen, während die Entwicklung der Fläche 3 erst nach Abschluss der Entwicklung der Fläche 1 beginnen wird. Die abschnittsweise erfolgte Erschließung und Vermarktung erhöhen insgesamt die Wirtschaftlichkeit der Landentwicklung.

Es wird davon ausgegangen, dass die vorbereitenden Maßnahmen wie die Bauleitplanung und die Erstellung weiterer Gutachten für alle drei Flächen zusammen durchgeführt werden. Vor der Schaffung von Baurecht kann beispielsweise mit den Erschließungsarbeiten natürlich nicht begonnen werden.

Um die erwarteten Belastungen des Haushalts der Stadt Rinteln oder bei einem privaten Landentwickler, insofern dieser die Entwicklung betriebe, durch den Flächenankauf möglichst gering zu halten, wird unterstellt, dass die jeweiligen Flächen erst unmittelbar vor Beginn der Arbeiten

für die innere Erschließung erworben werden.

Die Schaffung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt möglichst erst am Ende der Gesamtentwicklung. Auch dies dient der wirtschaftlichen Optimierung der Landentwicklung.

8.3 Kosten

Zur Ableitung der Kosten ist zunächst eine vollständige Flächenbilanzierung notwendig. Sie ergibt sich aus dem Rahmenplan:

Tabelle 2: Flächenbilanz

	Fläche 1			Fläche 2		
	absolut	%-Anteil BBL	%-Anteil f-Anteil	absolut	%-Anteil BBL	%-Anteil f-Anteil
Bruttobauland gesamt	68.000 m ²			36.000 m ²		
Bruttobauland WA	68.000 m ²	100%		29.000 m ²	81%	
Bruttobauland MI				7.000 m ²	19%	
Nettobauland gesamt	34.000 m ²			26.500 m ²		
Nettobauland WA	34.000 m ²	50%		21.500 m ²	60%	
Nettobauland MI				5.000 m ²	14%	
davon Fläche urbaner Treffpunkt				300 m ²		
Öffentliche Flächen gesamt	34.000 m ²	50%		9.500 m ²	26%	
Grünflächen	25.000 m ²	37%	74%	6.000 m ²	17%	63%
davon Abstandsfläche zum Wald	11.000 m ²					
Straßen und Wege	8.000 m ²	12%	24%	3.000 m ²	8%	32%
davon Straßen	7.000 m ²			2.850 m ²		
davon Wege	1.000 m ²			150 m ²		
Länge des Straßennetzes	1.000 m			350 m		
Regenrückhaltung	1.000 m ²	1%	3%	500 m ²	1%	5%
erfasstes Volumen	1.050 m ³			650 m ³		
Ausweisung im Bebauungsplan	WA			MI im Norden, WA im Süden		
Grundflächenzahl (GR)	0,4			0,4		
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,5			0,5		

	Fläche 3			Gesamtfläche		
	absolut	%-Anteil BBL	%-Anteil f-Anteil	absolut	%-Anteil BBL	%-Anteil f-Anteil
Bruttobauland gesamt	30.000 m ²			134.000 m ²		
Bruttobauland WA	30.000 m ²	100%		127.000 m ²	95%	
Bruttobauland MI				7.000 m ²	5%	
Nettobauland gesamt	11.000 m ²			71.500 m ²		
Nettobauland WA	11.000 m ²	37%		66.500 m ²	50%	
Nettobauland MI				5.000 m ²	4%	
davon Fläche urbaner Treffpunkt						
Öffentliche Flächen gesamt	19.000 m ²	63%		62.500 m ²	47%	
Grünflächen	15.500 m ²	52%	82%	46.500 m ²	35%	74%
davon Abstandsfläche zum Wald				11.000 m ²		
Straßen und Wege	3.000 m ²	10%	16%	14.000 m ²	10%	22%
davon Straßen	1.700 m ²					
davon Wege	1.300 m ²					
Länge des Straßennetzes	200 m					
Regenrückhaltung	500 m ²	2%	3%	2.000 m ²	1%	3%
erfasstes Volumen	500 m ³			2.200 m ³		
Ausweisung im Bebauungsplan	MI					
Grundflächenzahl (GR)	0,4			0,4		
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,5			0,5		

Die Stadt Rinteln stellte einige Kostenschätzungen zur Verfügung, fehlende Kostenschätzungen wurden durch Erfahrungswerte und Abschätzungen des Gutachters ergänzt. Auch der Grundstücksmarktbericht 2016 für Hameln-Hannover wurde ausgewertet.

Der Wirtschaftlichkeitsanalyse wurden folgende Kostenansätze zugrunde gelegt:

Tabelle 3: Kostenschätzungen

Kostenposition	Kostenschätzung	Quelle
1.1 Erschließungsbaukosten (Straßenbau)	120 €/m ² herzustellender Verkehrsfläche (netto)	Stadt Rinteln Bauamt
1.2 Entwässerungskosten (Abwasserbeitrag)	5,11 €/m ² Nettobauland unter Berücksichtigung der GFZ	Stadt Rinteln Abwasserabg.-Satzung
1.3 Abbruchkostenschätzung	15,00 €/m ² zu entfernende Straße 20,00 €/m ³ abzubrechende Geb.-S. 10,00 €/m ² Bitumen	gutacherliche Schätzungen
1.4 Entwässerungskosten (Regenrückhaltebecken)	25.000 € offenes Becken, Erarbeiten für 125 m ³ (Nutzvolumen + Freibord) netto 25.000 € Retentionsmulden Erarbeiten für 125 m ³ (Nutzvolumen + Freibord) netto 38.000 € Rigolenspeicher, für Rigole ohne Erdbau, Drosselschacht und Anbindungen (netto)	überschlägige Kostenschätzung von einem Beispiel Rinteln (Feuerwehr Deckbergen / Schaumburg) ¹
1.5 Grünflächengestaltung mit Fußwegen	7,50 €/m ² Gestaltung Grünfläche 10,00 €/m ² Gestaltung Abstandsfläche 75,00 €/m ² Pflasterweg 35,00 €/m ² Schotterweg	gutacherliche Schätzungen Stadt Rinteln, allgemeine Erfahrungswerte
1.6 Ausgleich- und Ersatzflächen	2,50 €/m ² anthropogen überformtes BBL 5,00 €/m ² BBL überformte Grünfläche	gutacherliche Schätzungen
1.7 Soziale Infrastruktur	50.000 € Kosten für Urbanen Treffpunkt	gutacherliche Schätzungen
1.8 Planungs-, Gutachten-, Beratungskosten ²	Flächennutzungsplan Bebauungsplan Landschaftspflegerische Begleitplan weitere Gutachten	§ 20 HOAI § 21 HOAI § 31 HOAI geschätzt
1.9 Finanzierungskosten in Rinteln	keine Angaben ³	
1.10 Grunderwerb	7 €/m ² BEL Wohnen (Fläche 1) 20 €/m ² BEL Wohnen (Fläche 2) 18 €/m ² BEL Wohnen (Fläche 3)	Grundstücksmarktbericht ⁴

Anmerkungen

- 1 Es wird von einem offenen Becken ausgegangen. Berechnungsweg: 25.000 € / 125 €/m³ x Volumen des für die jeweilige Fläche geplanten Regenrückhaltebeckens.
- 2 Für die Honorarabschätzung wird von durchschnittlichen Anforderungen (Honorarzone II) ausgegangen.
- 3 Vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel 8.5
- 4 Berechnungsweg: angrenzender Bodenrichtwert x 33 % - Abbruchkosten / m² Bruttobauland

	Kosten für die Entwicklung							
	Fläche 1		Fläche 2		Fläche 3		Gesamt	
	Netto	Brutto	Netto	Brutto	Netto	Brutto	Netto	Brutto
1.1	840.000 €	999.600 €	342.000 €	406.980 €	204.000 €	242.760 €	1.386.000 €	1.649.340 €
1.2	86.870 €	86.870 €	67.708 €	67.708 €	28.105 €	28.105 €	182.683 €	182.683 €
1.3	1.334.260 €	1.587.769 €					1.334.260 € 0 €	1.587.769 € 0 €
					87.000 €	103.530 €	87.000 €	103.530 €
1.4	210.000 €	249.900 €	130.000 €	154.700 €	100.000 €	119.000 €	440.000 €	523.600 €
1.5	105.000 € 110.000 € 75.000 €	124.950 € 130.900 € 89.250 €	45.000 € 11.250 €	53.550 € 13.388 €	116.250 € 97.500 €	138.338 € 116.025 €	266.250 € 110.000 € 183.750 €	316.838 € 130.900 € 218.663 €
1.6	170.000 €	202.300 €			131.250 €	156.188 €	481.250 €	572.688 €
			180.000 €	214.200 €				
1.7			42.017 €	50.000 €			42.017 €	50.000 €
1.8	3.000 € 45.000 € 6.000 € 10.000 €	3.570 € 53.550 € 7.140 € 11.900 €	1.000 € 25.000 € 3.000 € 5.000 €	1.190 € 29.750 € 3.570 € 5.950 €	1.000 € 20.000 € 3.000 € 5.000 €	1.190 € 23.800 € 3.570 € 5.950 €	5.000 € 90.000 € 11.000 € 20.000 €	5.950 € 107.100 € 14.280 € 23.800 €
1.9								
1.10	476.000 €	476.000 €	720.000 €	720.000 €			1.736.000 €	1.736.000 €
					540.000 €	540.000 €		
Gesamtkosten der Entwicklung							6.375.209 €	7.223.139 €

Die Umsatzsteuer fällt mit 19 % auf sämtliche Leistungen und Arbeiten zur Baureifmachung an, nicht aber auf Gebühren nach der Entwässerungssatzung und auch nicht auf den Grunderwerb. Sie ist dann wertmindernd als Kostenposition zu berücksichtigen, wenn der Eigentümer/Entwickler keine Möglichkeit des Vorsteuerabzugs hat. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn, wie im vorliegenden Fall, für „Private“ Wohnbaugrundstücke entwickelt werden. Bei gewerblichen Entwicklungen ist insofern i. d. R. ein Vorsteuerabzug möglich und die Umsatzsteuer entsprechend nicht kostenrelevant (= „durchlaufender Posten“). Daher werden im Folgenden Bruttosummen berücksichtigt.

Im Rahmen der baulichen Nutzung bzw. Umnutzung der Flächen werden Maßnahmen für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke erforderlich. Diese Kosten sind vom Käufer/Bauherrn nicht direkt zu tragen, da in Rinteln Erschließungsbaukosten für die Herstellung des öffentlichen Kanals nicht über Baukosten abgerechnet, sondern über Kanalanschlussbeiträge erhoben werden.

In Rinteln werden Kanalanschlussbeiträge auf Grundlage der Satzung über die Erhebung von Beiträgen, Gebühren und Kostenerstattungen für die Abwasserbeseitigung vom 13.10.1998 in der Fassung vom 01.01.2013 ermittelt.

Gemäß § 4 Absatz 5 dieser Satzung beträgt der Abwasserbeitrag je Quadratmeter der nach den Absätzen 1 – 4 des § 4 berechneten Beitragsfläche für einen Anschluss an die Abwasseranlagen 5,11 €. Daher wird das jeweilige Nettobauland zunächst mit der GFZ, vgl. Tab. 2, und anschließend mit dem Betrag 5,11 € berechnet.

Die Ableitung der Kosten für den Grunderwerb ergibt sich nicht aus einer dezidierten Wertermittlung, sondern sie fußt auf den Aussagen des Grundstücksmarktberichts 2016. Demnach ergibt sich aus dem Marktgeschehen im Landkreis Schaumburg ein Verhältnis zwischen dem Bauerwartungsland und dem benachbarten erschließungsbeitragsfreiem Bauland. Im Schnitt lag es 2016 bei 33 % bei einer Spanne von 15 bis 55 %. Ausgewertet wurden 45 Kauffälle.⁴⁶ Die Flächen des Rahmenplangebiets werden als Bauerwartungsland Wohnen i. S. v. § 5 Abs. 2 ImmoWertV eingeschätzt.⁴⁷

Anhand der drei benachbarten Bodenrichtwerte westlich und südlich der Fläche 1 wurde ein durchschnittlicher Bodenrichtwert in Höhe von 79 €/m² für voll erschlossenes Bauland ermittelt. Für die Flächen 2 und 3 ergab sich ein durchschnittlicher Bodenrichtwert in Höhe von 62 €/m² für voll erschlossenes Bauland.⁴⁸

Die Werte wurden mit 33 % multipliziert. Es wird unterstellt, dass sich der im Grundstücksmarktbericht ermittelte Anteil von durchschnittlich 33 % am benachbarten erschließungsbeitragsfreiem Bauland auf Bauerwartungsland bezieht, das Bauerwartungsland im klassischen Sinne meint, also z. B. eine „grüne Wiese“ im engen räumlichen Zusammenhang mit dem Siedlungskörper, für die eine Bebauung mit hinreichender Sicherheit erwartet werden kann. Üblicherweise werden daher Kosten für Erschließung, Grün- und Ausgleichsflächen in Abzug gebracht. Für Fläche 1 im Besonderen aber auch teils für Fläche 3 ergibt sich im vorliegenden Fall jedoch eine wesentliche zusätzliche Kostenposition: Die Abbruchkosten. Während sie für Fläche 3 noch keine große Relevanz hat, sind die Abbruchkosten für die Prince-Rupert-School von erheblicher Bedeutung. Diese sind bei der Abschätzung des Bauerwartungslandwertes jedoch extra zu berücksichtigen, da ansonsten die Abbruchkosten doppelt berücksichtigt werden würden, einmal als Kostenposition 1.3 und dann noch als Teil des Bauerwartungslandwertes, der ja abbruchkostenfrei veranschlagt wird, faktisch aber nicht abbruchkostenfrei ist. Da zu unterstellen ist, dass in dem 33 %-Ansatz keine Abbruchkosten berücksichtigt sind, sind diese als separate Abzugsposition bei der Ableitung des Grunderwerbs einzustellen.

Unterhaltungskosten für die öffentlichen Grünflächen werden in die Kostenrechnung nicht eingestellt. Es wird nicht davon ausgegangen, dass einem Investor diese Kosten auferlegt werden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat ergeben, dass mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde in den Plangebieten zu rechnen ist. Hierbei können bislang noch nicht absehbare, und damit auch nicht eingestellte, zusätzliche Kosten entstehen.

Insgesamt ergeben sich Kosten zwischen 7 und 8 Millionen €.

⁴⁶ Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover: Grundstücksmarktbericht 2016, S. 75.

⁴⁷ Hinweis: Die hier erstellten Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen ersetzen nicht die Notwendigkeit, ggf. eigenständige Begutachtungen zur Ermittlung der Verkehrswerte gemäß § 194 BauGB anzufertigen (insb. für die An- und Verkaufspreise).

⁴⁸ Vgl. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 31.12.2015.

8.4 Einnahmen

Die Einnahmen zur Finanzierung dieses Projekts ergeben sich aus den Grundstückserlösen für erschließungsbeitragsfreies Bauland.

Die folgende Tabelle zeigt die Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreies Bauland in Rinteln zum Stichtag 31.12.2015.⁴⁹

Tabelle 4: Bodenrichtwerte in Rinteln

Wohnbauflächen Rinteln						
Individueller Wohnungsbau	gute Lage	110 €/m ²	mittlere L.	74 €/m ²	mäßige L.	56 €/m ²
Geschosswohnungsbau	gute Lage		mittlere L.	74 €/m ²	mäßige L.	64 €/m ²
Gewerbeflächen Rinteln						
zentral / zentrumsnah	gute Lage	280 €/m ²	mittlere L.	185 €/m ²	mäßige L.	100 €/m ²
Gewerbegebiete	gute Lage	40 €/m ²	mittlere L.	19 €/m ²	mäßige L.	
Dienstleistung / Verwaltung	gute Lage		mittlere L.	130 €/m ²	mäßige L.	65 €/m ²

Im aktuellen Baugebiet Bockskamp in Rinteln liegt das Preisniveau für individuellen Wohnungsbau bei 105 €/m²⁵⁰, während das durchschnittliche Preisniveau inklusive Erschließungskosten für individuellen Wohnungsbau bei 66 €/m² und für Geschosswohnungsbau bei 99 €/m² liegt.⁵¹

Für die Simulation der Erlöse werden hier die Bodenrichtwerte zugrunde gelegt. Fläche 1 wird als individueller Wohnungsbau in guter Lage eingeschätzt. Für die Flächen 2 und 3 wird die Lage als Mittel eingeschätzt. Für den MI-Bereich wird ein gutachterlich abgeschätzter Aufschlag in Höhe von 20 % angesetzt.

Anders als bei der Abschätzung der Grunderwerbskosten, für die die Erwerb des gesamten Bruttobaulands zu unterstellen ist, kann bei der Abschätzung der Erlöse nur das Nettobauland berücksichtigt werden.

Tabelle 5: Abschätzung der Erlöse

Einnahmenposition	Einnahmenschätzung	Quelle	Einnahmen aus der Entwicklung			
			Fläche 1	Fläche 2	Fläche 3	Gesamt
2.1 Informationen zu möglichen Grundstückserlösen	110 €/m ² Ind. Wohnungsbau Fläche 1 74 €/m ² Ind. Wohnb. / GWB Fläche 2 90 €/m ² Mischgebiet Fläche 2 74 €/m ² Ind. Wohnungsbau Fläche 3	Grundstücksmarktbericht 2016, gutachterliche Abschätzung Aufschlag für MI: 20%	3.740.000 €	2.041.000 €	814.000 €	6.595.000 €

Es ergeben sich Einnahmen zwischen 6 und 7 Millionen €.

⁴⁹ Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover: Grundstücksmarktbericht 2016, S. 112 und 114.

⁵⁰ Vgl. a. a. O. S. 56.

⁵¹ Vgl. a. a. O. S. 53 bzw. 65.

8.5 Ergebnis

Insgesamt ergibt sich hinsichtlich der Wirtschaftlichkeitsanalyse folgendes Bild:

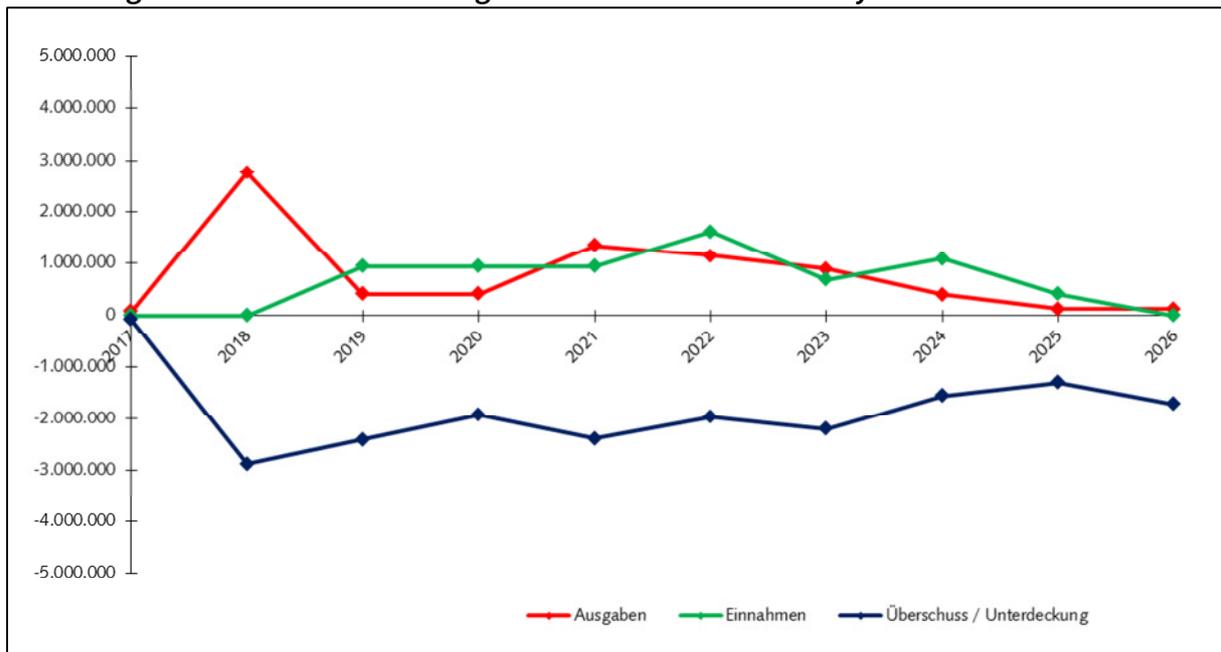
Tabelle 6: Tabellarische Darstellung der Wirtschaftlichkeitsanalyse

KoFi - Stand 06.04.2017		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Summe	
Zelle	Nr.	Position	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Jahresbetrag													
1 Ausgaben													
1.1 Vorbereitende Maßnahmen													
2	1.1.1	Bauleitplanung	56.925 €	56.925 €								113.050 €	
3	1.1.2	Weitere Gutachten	19.040 €	19.040 €								38.080 €	
4	1.1.3	Ankauf der Flächen		476.000 €	720.000 €	540.000 €						1.736.000 €	
5	1.1.4											0 €	
6	1.1.4											0 €	
7	Zwischensumme 1.1		75.565 €	551.565 €	0 €	720.000 €	540.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.887.130 €	
1.2 Entwicklung Fläche 1													
8	1.2.1	Abbrucharbeiten		1.587.769 €								1.587.769 €	
9	1.2.1	Abbrucharbeiten		217.294 €	217.294 €	217.294 €	217.294 €					1.086.470 €	
10	1.2.2	Innere Erschließung										345.100 €	
11	1.2.3	Grünflächengestaltung		172.550 €	172.550 €							249.900 €	
12	1.2.4	Regenrückhaltebecken		249.900 €								0 €	
13	1.2.5											0 €	
14	Zwischensumme 1.2		0 €	2.054.963 €	389.844 €	389.844 €	217.294 €	217.294 €	0 €	0 €	0 €	3.269.239 €	
1.3 Entwicklung Fläche 2													
15	1.3.1	Innere Erschließung					158.229 €	158.229 €				474.688 €	
16	1.3.1	Innere Erschließung					33.469 €	33.469 €				66.938 €	
17	1.3.2	Grünflächengestaltung				154.700 €						154.700 €	
18	1.3.3	Regenrückhaltebecken						50.000 €				50.000 €	
19	1.3.4	Kosten soziale Infrastruktur										746.325 €	
20	Zwischensumme 1.3		0 €	0 €	0 €	312.929 €	191.698 €	241.698 €	0 €	0 €	0 €	746.325 €	
1.4 Entwicklung Fläche 3													
21	1.4.1	Abbrucharbeiten						103.530 €				103.530 €	
22	1.4.2	Innere Erschließung						135.433 €				270.865 €	
23	1.4.3	Grünflächengestaltung						127.181 €				254.363 €	
24	1.4.3	Grünflächengestaltung						119.000 €				119.000 €	
25	1.4.4	Regenrückhaltebecken										0 €	
26	1.4.5											0 €	
27	Zwischensumme 1.4		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	485.144 €	262.614 €	0 €	0 €	747.758 €	
1.5 Ausgaben für sonstige Maßnahmen													
21	1.5.1	Schaffung von Ausgleichs- und Ersatzflächen					114.538 €	114.538 €	114.538 €	114.538 €		572.688 €	
22	1.5.2	Grundsteuer 5,00%		23.800 €		35.000 €	27.000 €					86.800 €	
23	1.5.3	Umweltgerechtes (0,00%) der Gesamtkosten	3.778 €	131.516 €	19.492 €	64.311 €	54.526 €	42.069 €	18.858 €	5.727 €		365.897 €	
24	1.5.3	Umweltgerechtes (0,00%) der Gesamtkosten	3.778 €	131.516 €	19.492 €	64.311 €	54.526 €	42.069 €	18.858 €	5.727 €		365.897 €	
25	Zwischensumme 1.5		3.778 €	155.316 €	19.492 €	100.311 €	196.064 €	156.606 €	133.395 €	120.264 €	120.264 €	1.024.984 €	
26	Summe Ausgaben Gesamt		79.343 €	2.761.845 €	409.336 €	409.336 €	1.145.036 €	883.448 €	396.009 €	120.264 €	120.264 €	7.675.436 €	
2 Einnahmen													
2.1 Zweckgebundene Einnahmen													
28	2.1.1	Zweckgebundene Einnahmen										0 €	
29	2.1.2	Grundstückserlöse			935.000 €	935.000 €	1.615.333 €	680.333 €	1.087.333 €	407.000 €		6.595.000 €	
30	2.1.2	Grundstückserlöse	0 €	0 €	935.000 €	935.000 €	1.615.333 €	680.333 €	1.087.333 €	407.000 €	0 €	6.595.000 €	
31	Zwischensumme 2.1		0 €	0 €	935.000 €	935.000 €	1.615.333 €	680.333 €	1.087.333 €	407.000 €	0 €	6.595.000 €	
2.2 Sonstige Einnahmen													
32	2.2.1											0 €	
33	2.2.1											0 €	
34	2.2.2											0 €	
35	2.2.3											0 €	
36	Zwischensumme 2.2		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
37	Summe Einnahmen Gesamt		0 €	0 €	935.000 €	935.000 €	1.615.333 €	680.333 €	1.087.333 €	407.000 €	0 €	6.595.000 €	
3 Normaldarlehen													
3.1 Zinsen laufendes Jahr													
39	3.1.1	Übertrag Summe Ausgaben Zeile 26	79.343 €	2.761.845 €	409.336 €	409.336 €	1.145.036 €	883.448 €	396.009 €	120.264 €	120.264 €	7.675.436 €	
40	3.1.2	Übertrag Summe Einnahmen Zeile 37			935.000 €	935.000 €	1.615.333 €	680.333 €	1.087.333 €	407.000 €		6.595.000 €	
41	3.1.2	Übertrag Summe Einnahmen Zeile 37			935.000 €	935.000 €	1.615.333 €	680.333 €	1.087.333 €	407.000 €		6.595.000 €	
42	3.1.3	Saldo (41-40)	-79.343 €	-2.761.845 €	525.664 €	-415.534 €	470.277 €	-203.115 €	691.375 €	286.736 €	-120.264 €	-1.080.936 €	
43	3.1.4	Schuldzins lt. Jahr (1,00% von Zeile 42)										-95.801 €	
44	3.1.5	Guthabenzins lt. Jahr (0,125% von Zeile 42)										-3.125 €	
45	3.2	Zinsen für Übertrag aus Vorjahren										0 €	
46	3.2.1	Übertrag aus dem Vorjahr Zeile 50										0 €	
47	3.2.2	Schuldzins für Vorjahresergebnis (2,000% von Zeile 50)										0 €	
48	3.2.3	Guthabenzins für Vorjahresergebnis (0,250% von Zeile 50)										0 €	
49	Ergebnis zum Jahresende		-80.137 €	-2.871.203 €	-2.402.306 €	-1.924.031 €	-2.382.201 €	-1.958.980 €	-2.203.306 €	-1.555.183 €	-1.299.193 €	-1.707.754 €	
50	Ergebnis zum Jahresende		-80.137 €	-2.871.203 €	-2.402.306 €	-1.924.031 €	-2.382.201 €	-1.958.980 €	-2.203.306 €	-1.555.183 €	-1.299.193 €	-1.707.754 €	

Die Finanzierungskosten waren in der Kostenaufstellung noch nicht dargestellt, sondern sind erst in der eigentlichen Wirtschaftlichkeitsanalyse, vgl. Tabelle 6, aufgeführt. Basierend auf allgemeinen Markterkenntnissen wird der Kreditfinanzierung ein Hypothekenzinssatz in Höhe von 2,00 % bei einer Laufzeit von 10 Jahren zugrunde gelegt.⁵² Als Guthabenzinssatz werden 0,25 % angesetzt. In Tabelle 6 wird an einer Stelle mit 1,00 % Schuldzins bzw. 0,125 % Guthabenzins gerechnet. Damit soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass nicht jeder Kredit zum Jahresbeginn aufgenommen bzw. jeder Gewinn zum Jahresbeginn erwirtschaftet wird, sondern dies über das Jahr verteilt geschieht. Daher darf nicht der volle Jahreszinssatz für das laufende Jahr verwendet werden.

Die folgende Abbildung 10 zeigt, dass unter den jetzigen Gegebenheiten bzw. den getroffenen Annahmen die Landentwicklung der Flächen noch nicht voll kostendeckend ist. Insbesondere aufgrund der Grunderwerbs- und Erschließungsbaukosten übersteigen die Ausgaben die Einnahmen. Auch das Wertverhältnis zwischen Bauerwartungsland und Bauland – laut Grundstücksmarktbericht beträgt der Bauerwartungslandwert 33 % des benachbarten Baulandes – trägt im entscheidenden Maße dazu bei, dass die Wertschöpfung zu gering ausfällt, um zu einem positiven Ergebnis zu kommen. Da die Abhängigkeit zwischen Bauerwartungsland- und Baulandwert aber aus dem Marktgeschehen abgeleitet ist, kann diese jedoch nicht ohne weiteres ignoriert werden.

Abbildung 10: Grafische Darstellung der Wirtschaftlichkeitsanalyse



Quelle: Eigene Darstellung

Der kostendeckende Bodenpreis ergibt sich aus dem errechneten durchschnittliche Erlöswert und dem ermittelten Defizit, bezogen (als Verkaufspreis) auf das Nettobauland (€/m²).

Die Ermittlung des kostendeckenden Bodenpreises (damit keine Verluste entstehen) kommt zu dem Ergebnis, dass im Schnitt über alle Baugebiete ein Baulandwert in Höhe von 112 €/m² verlangt werden müsste.

⁵² Vgl. <http://www.hypothekenzinsen.net/hypothekenzinsen-entwicklung.htm> Zugriff 16.03.2017.

Tabelle 7: Ableitung des kostendeckenden Bodenpreises

Einnahmen		Ausgaben Grunderwerb		Ausgaben ohne Grunderwerb	
Nettobauland WA Fläche 1	34.000 m ²	Bauerwartungsland W Fläche 1	68.000 m ²	Bauleitplanung	113.050 €
Nettobauland WA Fläche 2	21.500 m ²	Bauerwartungsland W Fläche 2	36.000 m ²	Weitere Gutachten	38.080 €
Nettobauland MI Fläche 2	5.000 m ²	Bauerwartungsland W Fläche 3	30.000 m ²	Abbrucharbeiten	1.691.299 €
Nettobauland WA Fläche 3	11.000 m ²	Summe Bauerwartungsland	134.000 m ²	Innere Erschließung	1.832.023 €
Summe Nettobauland	71.500 m ²			Grünflächengestaltung	666.400 €
		BEL W Wert Fläche 1	7 €/m ²	Regenrückhaltebecken	523.600 €
Baulandwert WA Fläche 1	110 €/m ²	BEL W Wert Fläche 2	20 €/m ²	Kosten soziale Infrastruktur	50.000 €
Baulandwert WA Fläche 2	74 €/m ²	BEL W Wert Fläche 3	18 €/m ²	Ausgleich- und Ersatzflächen	572.688 €
Baulandwert MI Fläche 2	90 €/m ²			Unvorhergesehenes	365.497 €
Baulandwert WA Fläche 3	74 €/m ²	Grunderwerbskosten Fläche 1	476.000 €	Summe Ausgaben ohne Grunderw.	5.852.636 €
		Grunderwerbskosten Fläche 2	720.000 €		
		Grunderwerbskosten Fläche 3	540.000 €	Ergebnis	
Erlöswert WA Fläche 1	3.740.000 €	Summe Grunderwerb	1.736.000 €	Ausgaben ohne Zinsen	7.675.436 €
Erlöswert WA Fläche 2	1.591.000 €	Grunderwerbsnebenkosten	86.800 €	Zinsen	338.651 €
Erlöswert MI Fläche 2	450.000 €			Ausgaben gesamt	8.014.087 €
Erlöswert WA Fläche 3	814.000 €				
Summe Erlöswerte	6.595.000 €			Einnahmen ohne Fördermittel	6.595.000 €
Durchschnittlicher Erlöswert	92 €/m ²			Fördermittel	
				Einnahmen gesamt	6.595.000 €
				Abschluss der Maßnahme	-1.419.087 €
				Wertabschöpfung ¹	68 €/m ²
				kostendeckender Bodenpreis ²	112 €/m ²

¹ (Summe Erlöse-Summe Grunderwerb)/Summe Nettobauland

² Bodenpreis, zu dem die Entwicklung kostendeckend durchgeführt werden kann.

8.6 Fazit

Insgesamt wird deutlich, dass sich unter den gegebenen Annahmen und Kostenschätzungen zunächst noch keine wirtschaftliche Baulandentwicklung – i. S. v. voller Kostendeckung – ergibt. Hierbei muss aber immer berücksichtigt werden, dass sich die Planung noch in einem frühen Stadium befindet. Gleichwohl lassen sich aus gutachterlicher Sicht folgende Hinweise auf mögliche wirtschaftliche Optimierungen geben.

Da wäre zum einen eine mögliche Optimierung bei den Ausgabepositionen (Ankauf und Erschließung). So könnte z. B. versucht werden, eine günstigere Erschließung oder Grünflächengestaltung zu realisieren. Hierbei muss allerdings bedacht werden, dass dann womöglich die angestrebte städtebauliche Qualität leiden könnte. Im Übrigen wurden im Rahmenplanerarbeitungsprozess mehrfach die städtebaulichen Erschließungsentwürfe zur Erzielung einer größeren Wirtschaftlichkeit angepasst.

Einen nur sehr geringen Effekt auf den Abschlusswert hätte allerdings eine Reduzierung der Abrisskosten (bei Fläche 1), da diese aufgrund der Berechnungssystematik mit den Kosten für den Grunderwerb verbunden ist (höhere Abrisskosten führen zu geringeren Grunderwerbskosten, niedrigere Abrisskosten führen zu höheren Grunderwerbskosten), zumindest, wenn für den Grunderwerb der Bauerwartungslandwert maßgeblich sein soll.

Zum anderen könnte die Einnahmenseite verbessert werden. Der Wirtschaftlichkeitsanalyse liegen aktuelle Bodenrichtwerte zugrunde. Sollten nach der Entwicklung höhere Preise realisierbar sein, kann man diese ansetzen. In Tabelle 7 ist dargestellt, dass schon ein durchschnittlicher Baulandwert in Höhe von 112 €/m² eine wirtschaftliche Baulandentwicklung ermöglichen würde. Es mag sein, dass dieser Wert auch für ein völlig neues Baugebiet mit moderner Infrastruktur und höherem gestalterischen Anspruch realisierbar erscheint.⁵³

Darüber hinaus sollte die Stadt Rinteln Fördermöglichkeiten eruieren, um Zuschüsse für die Rea-

⁵³ Dies könnte ggf. über eine dezidierte Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB (Wertgutachten) geprüft werden.

lisierung des Konversionsvorhabens zu bekommen.

Grundsätzlich ist aber auch an dieser Stelle noch einmal darauf hingewiesen, dass auch eine nicht ganz kostendeckende Baulandentwicklung als Zukunftsinvestition betrachtet werden kann, die sich, für sich genommen, nicht zwingend tragen muss. Schließlich werden durch Hochbauprojektrealisierungen zusätzliche Einnahmen generiert werden können, die mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit einen positiven Projektabschluss ermöglichen. Außerdem werden gegebenenfalls neue Einwohner auch neue Steuereinnahmen ermöglichen, so dass trotz eines, im Großen und Ganzen noch recht überschaubaren Defizits das Projekt realisiert werden könnte und sollte.

Insgesamt zeigt aber auch die Wirtschaftlichkeitsanalyse, dass die Baulandentwicklungen für alle drei Standorte nach den entwickelten städtebaulichen Entwürfen Sinn machen. Deshalb sollten die weiteren planerischen Arbeiten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorangebracht werden. Es wird empfohlen, dann die Wirtschaftlichkeitsanalyse fortzusetzen und zu vertiefen.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum.....	5
Abbildung 2: Siedlungsgefüge	6
Abbildung 3: Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen	7
Abbildung 4: Bevölkerungsprognose	8
Abbildung 5: Plangebiet und Untersuchungsraum	9
Abbildung 6: Anbindung Öffentlicher Personennahverkehr.....	12
Abbildung 7: Gebäudestruktur der Nordstadt	13
Abbildung 8: Beispiel Gestaltung „Grünes Band“	22
Abbildung 9: Zeit- und Maßnahmenplan.....	37
Abbildung 10: Grafische Darstellung der Wirtschaftlichkeitsanalyse.....	44
Tabelle 1: Zentrale Ergebnisse der Bürgerversammlung.....	3
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	38
Tabelle 3: Kostenschätzungen.....	39
Tabelle 4: Bodenrichtwerte in Rinteln	42
Tabelle 5: Abschätzung der Erlöse	42
Tabelle 6: Tabellarische Darstellung der Wirtschaftlichkeitsanalyse	43
Tabelle 7: Ableitung des kostendeckenden Bodenpreises	45



Regenrückhaltebecken:
Sohlfläche rd. 1.000 m²

Rahmenplanung Prince-Rupert-School
Fläche 1

N
M 1:1.000



Urbane(r) Treffpunkt

Flächen für Freizeit und Sport

Kurt-Schumacher-Straße

Regenrückhaltebecken:
Sohlfläche rd. 500 m²

Regenrückhaltebecken:
Sohlfläche rd. 500 m²

Rahmenplanung Prince-Rupert-School
Flächen 2 und 3



**Junker
+Krusse**
Stadtforschung
Planung