



# Rahmenplanung Konversionsgebiet Prince-Rupert-School

Ergebnisse der Angebots- und Nachfrageanalyse

Bürgerversammlung | 15. März 2016

# Inhalt

1 Anlass und Aufgabenstellung

2 Rinteln in der Region

3 Angebotsanalyse

4 Nachfrageanalyse

5 Fazit

6 Ausblick

# 1 Anlass und Aufgabenstellung

## Anlass

- Aufgabe der Militärstandorte in Dortmund, Osnabrück und Hameln
- Folge: Aufgabe der Prince-Rupert-School und der Sportflächen in Rinteln 2014
- Eigentümerin BlmA bisher keine Interessenten für Weiternutzung als Schule gefunden
- Zur Vermeidung von Verwahrlosung: Zügige Konversion der Schul- und Sportflächen wird angestrebt
- Stadt Rinteln: Antrag auf Bewilligung von Zuwendungen% beim Niedersächsischen Ministerium zur Förderung des Rahmenplans für das Konversionsgebiet Prince-Rupert-School



## Aufgabenstellung

Erarbeitung eines Rahmenplans für das ehemalige Schulareal Prince-Rupert-School als Entwicklungsimpuls für die mittel- bis langfristige Fortentwicklung des Standorts.

- Bestandsanalyse, Leitbildentwicklung, Rahmenplan, Strategische Handlungsempfehlungen, Öffentlichkeitsarbeit
- Schwerpunkt der angestrebten Entwicklungen: Integration in das Stadtgefüge, neue Nutzungsangebote für Rinteln





## Schwerpunkte der Untersuchung

- Entwicklung von geeigneten Nutzungs- und Städtebaukonzeptionen für die drei Flächen
- Auslotung von Entwicklungspotenzialen verschiedener Nutzungen
- Möglichkeiten der Anbindung der Flächen
- Entwurf verschiedener städtebaulicher Varianten für die verfügbaren Flächen
- Ziele der Rahmenplanung
  - Imagebildung für den Standort
  - Einbindung der Flächen in den städtebaulichen Kontext
  - Nutzungsvorschläge und städtebauliche Konzeption
  - Sukzessive Umsetzbarkeit des Rahmenplans

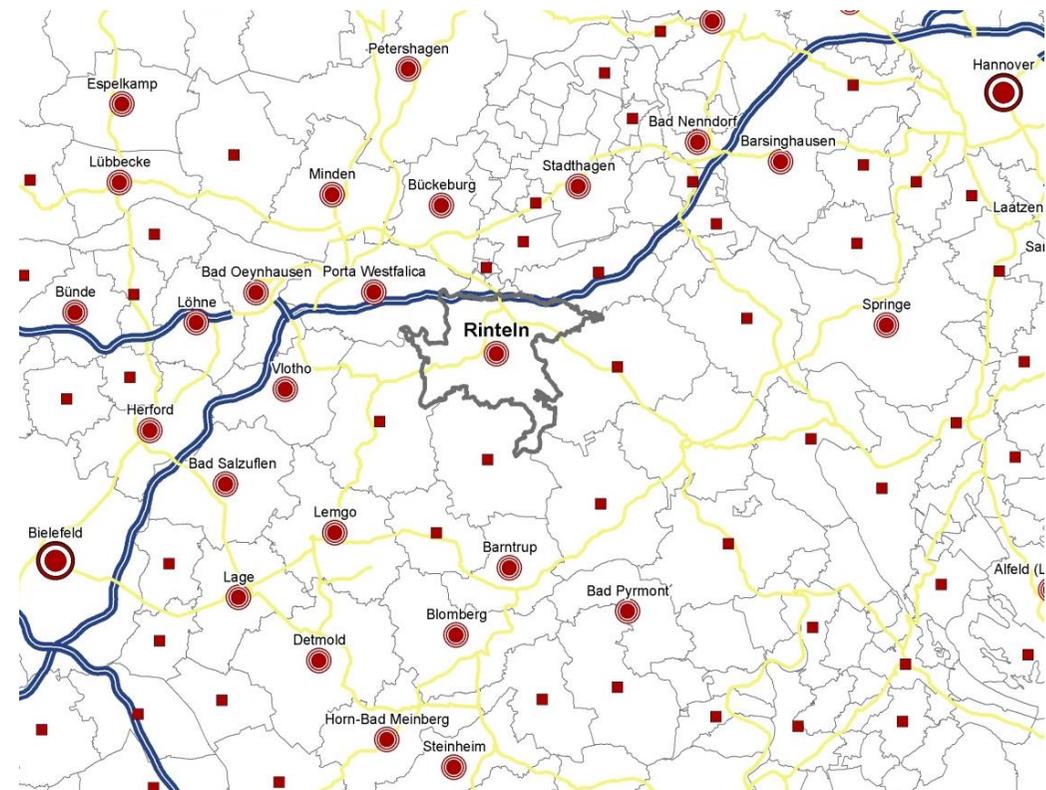


## 2 Rinteln in der Region und die Stadtstruktur

Lage im Raum / Gesamtstädtischer Rahmen / Wirtschaft und Bevölkerung / Untersuchungsraum / Plangebiet

## Lage im Raum

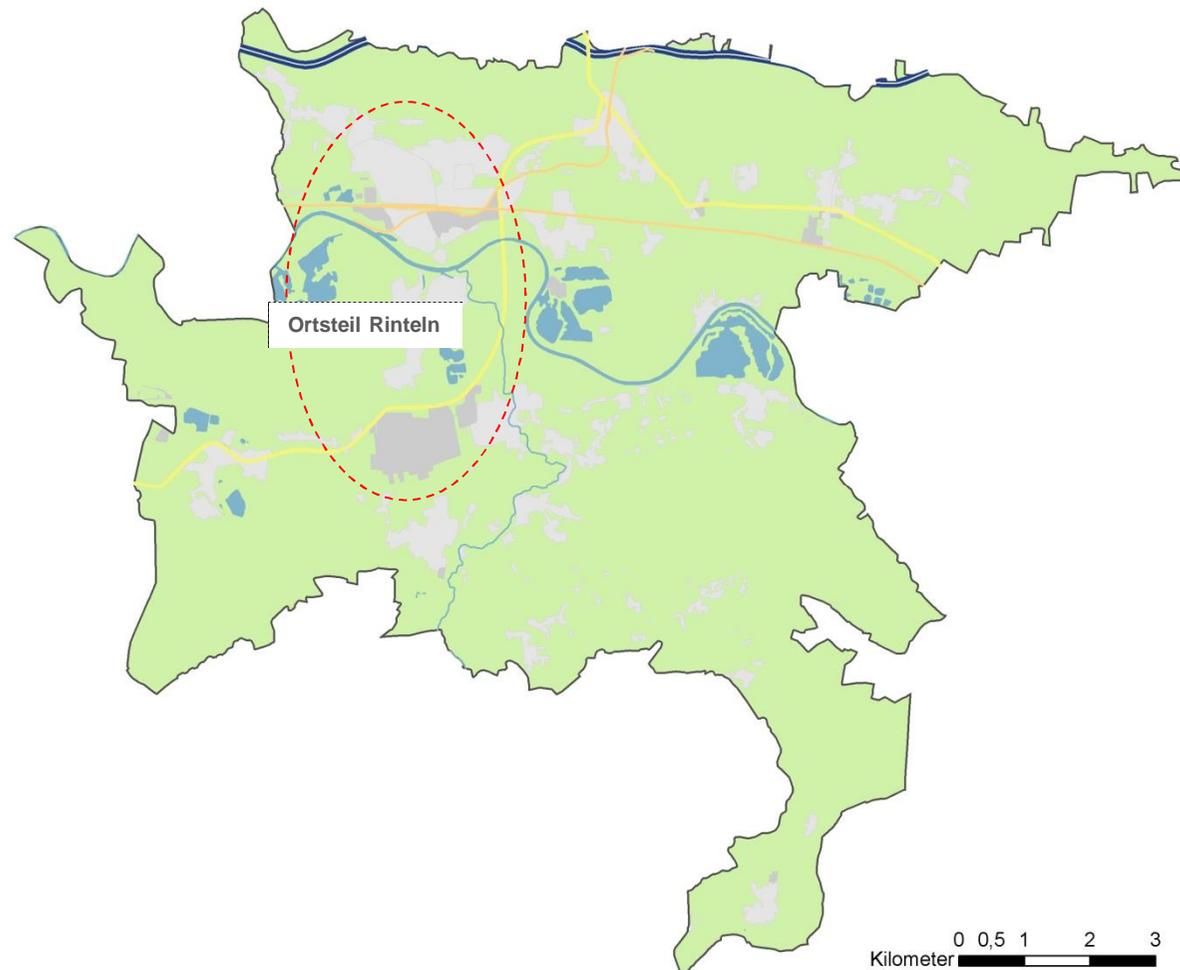
- Mittelzentrum im Landkreis Schaumburg, Niedersachsen
- Rd. 25.000 Einwohner (Stand 12/2014)
- Nächstgelegene Oberzentren Bielefeld und Hannover in ca. 60 km Entfernung, Minden als größeres Mittelzentrum (ca. 20 km)
- Gute Anbindung an die Region über A2 Hannover / Dortmund sowie B83 und B238
- ÖPNV-Anbindung über die Eurobahn
- Flughafen Hannover in 30 Minuten zu erreichen
- Überregionale Bekanntheit durch attraktive naturräumliche Gegebenheiten des Weserberglandes
- Zahlreiche touristische Angebote



Quelle: eigene Darstellung auf Basis © OpenStreetMap-Mitwirkende

## Gesamtstädtischer Rahmen

- Neben der Kernstadt, Gliederung in 18 Ortsteile weitgehend dörflichen Charakters
- Rd. 12.400 Einwohner im Ortsteil Rinteln, davon in der Nordstadt rd. 8.300
- Ortsteil Rinteln = Siedlungsschwerpunkt

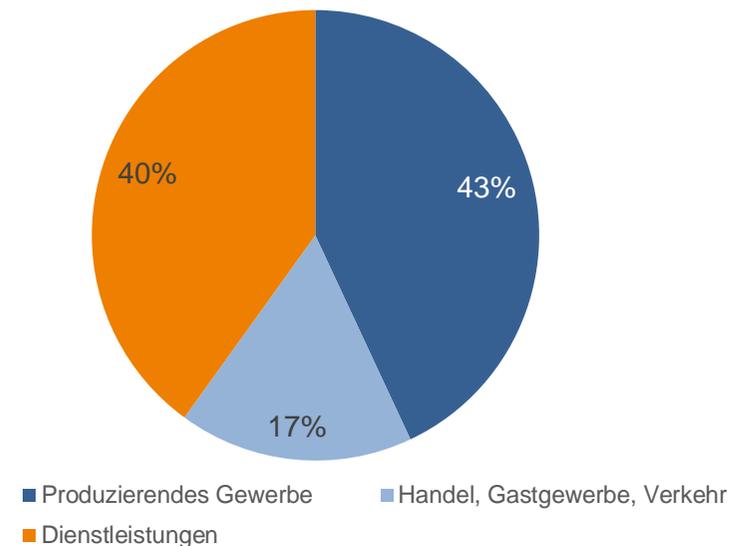


Quelle: eigene Darstellung auf Basis © OpenStreetMap-Mitwirkende

## Wirtschaft und Bevölkerung

- Breit gefächerte Wirtschaftsstruktur mit Neuansiedlungen und traditionellen Unternehmen u. a. aus den Wirtschaftszweigen Glas- und Getränkeindustrie, Maschinenbau und Handel
- Drei Gewerbe- und Industriegebiete im Stadtgebiet
- Arbeitslosenquote: Stadt Rinteln rd. 4 %, Landkreis Schaumburg rd. 6 % (Stand 1/2015)

Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen

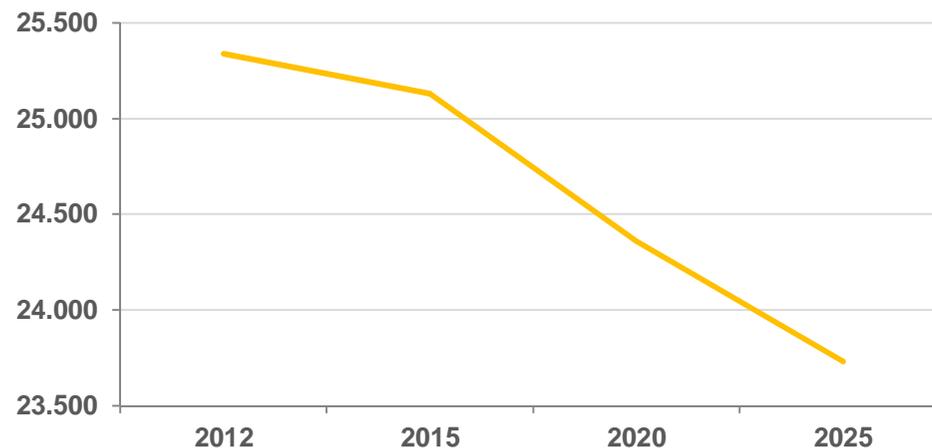


Quelle: eigene Darstellung auf Basis LSN - Landesamt für Statistik Niedersachsen Stand 12/14

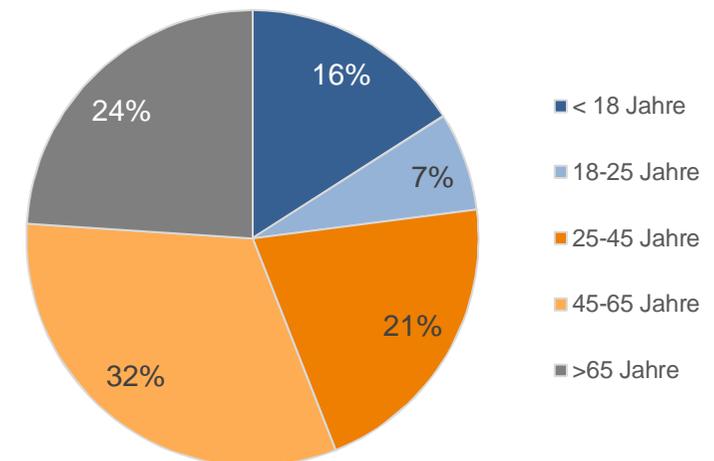
## Wirtschaft und Bevölkerung

Einwohnerprognose (Stand 12/2014)

- Abnahme der Einwohnerzahl bis 2025 auf rd. 23.700
- - 6,3 % 2012-2015



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Bertelsmann Stiftung, [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis KoMSIS.de

## Der Untersuchungsraum

### Ortsteil Rinteln (weiterer Untersuchungsraum)

umfasst Siedlungskörper östlich und westlich der Mindener Straße und Weserstraße/ Klosterstraße

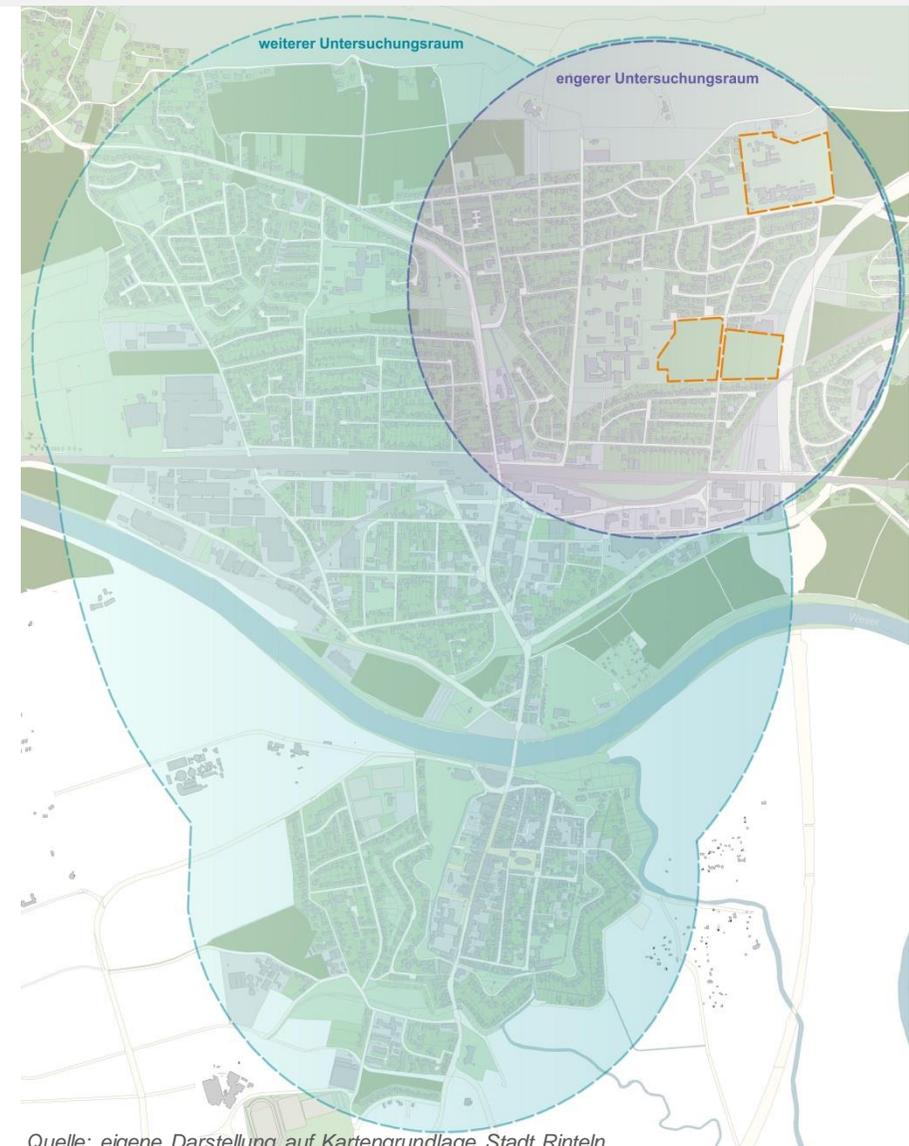
Geprägt durch

- Wohnen im Norden
- Dienstleistung, Handel, Wohnen im Süden

### Nordstadt (engerer Untersuchungsraum)

umfasst Siedlungskörper östlich der Mindener Straße und B238

- Weser als natürliche sGrenze%im Süden
- Wesergebirge als natürliche sGrenze%im Norden



Quelle: eigene Darstellung auf Kartengrundlage Stadt Rinteln

## Das Plangebiet

ö umfasst drei ehemals militärisch genutzte Liegenschaften in der Nordstadt (13 ha)

### Fläche 1

- nördlich des Wilhelm-Busch-Wegs
- Randlage Siedlungskörper Ortsteil Rinteln
- ehemaliges Schulgelände
- im Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellt



### Flächen 2 und 3

- westlich und östlich der Kurt-Schumacher-Straße
- ehemalige Sportflächen
- im Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ und „Sportfläche“ dargestellt



Quelle: eigene Darstellung auf Kartengrundlage Stadt Rinteln



## 3 Angebotsanalyse

# Angebotsanalyse

## Nordstadt

- Wohnstadt im Norden des Ortsteils Rinteln
- HAUPTerschließung über Mindener Straße und Kurt-Schumacher-Straße als Nord-Süd-Achsen
- Nördliche Erschließung auch über die B238, Ortsumgehung
- Wohn- und Erschließungsstraßen zu Quartieren
- Verschiedene Wohnquartiere, zum Großteil Einfamilienhäuser, teilweise eingestreuter Zeilenbau
- Ehemalige Briten-Siedlung
- Geschosswohnungsbau zwischen Schubertweg und Bachweg



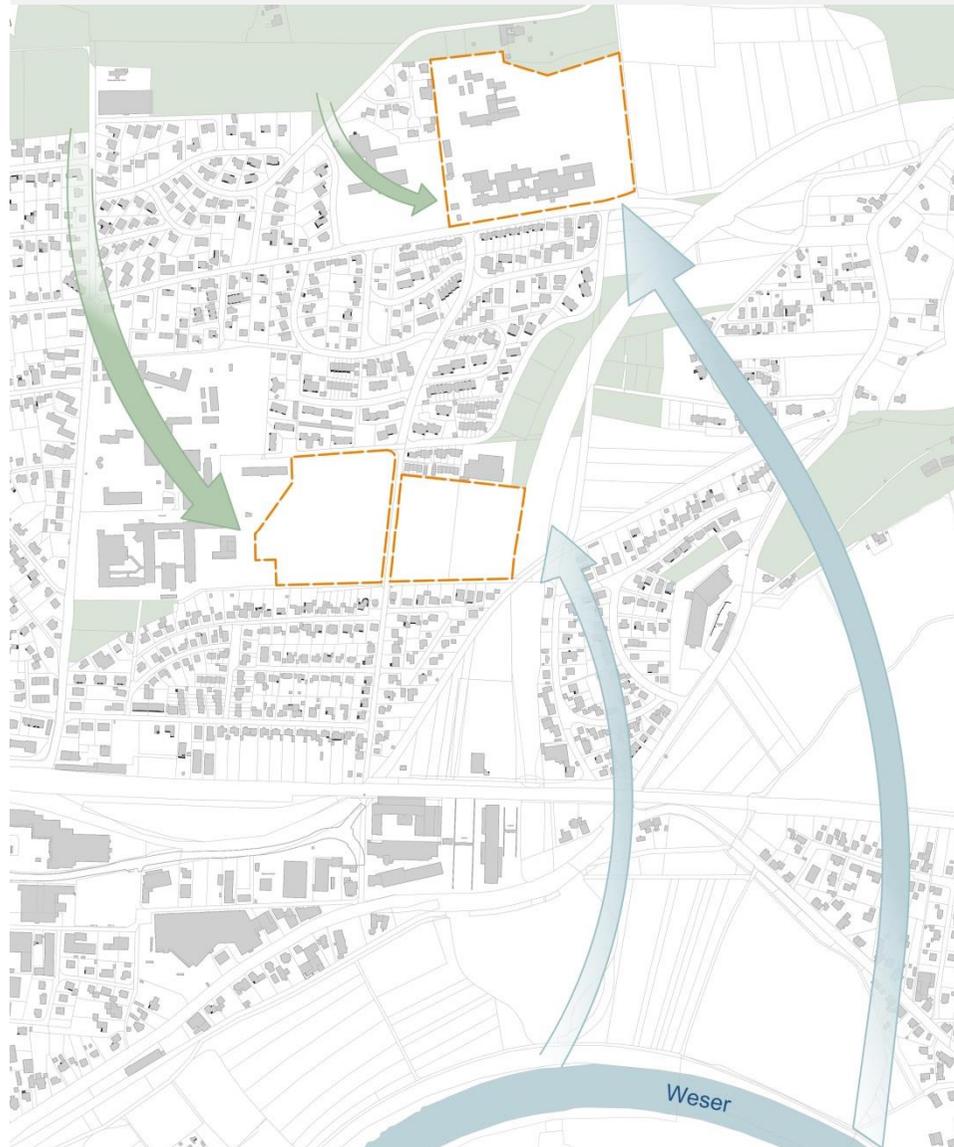
# Angebotsanalyse

## Nordstadt

- Sonderquartiere Lebenshilfe Rinteln e.V. in zentraler Lage sowie Steuerakademie und Flächen der ehemaligen Prince-Rupert-School
- Freiflächen/Grünflächen Kurt-Schumacher-Straße, Sportflächen Prince-Rupert-School
- Gewerbeagglomeration zwischen Bereich Gleiskörper und Weser
- Fußweg südlich Flächen 2 und 3
- Wege ins Wesergebirge
- Trennung der Nordstadt durch das Gelände Lebenshilfe und die ehemaligen Sportflächen (Flächen 2 und 3)
- Kein urbaner Ortsmittelpunkt vorhanden



## Angebotsanalyse



Beste Lage zwischen Bergland Å



Å und Fluss!



## Angebotsanalyse

### Plangebiet - Fläche 1

- Landschaftlich attraktiver Standort am Waldrand, Blick über Rinteln
- Fläche in Randlage, nördlicher Abschluss des Ortsteils Rinteln
- Hanglage mit Terrassierung, rd. 68.000 m<sup>2</sup>
- Gebäudebestand: Schul- und Verwaltungsgebäude, Internatstrakt, Schulpavillon, Turnhalle
- Freiflächen: Interne Erschließungswege, Sportplatz, Besucher- und Lehrerparkplätze
- Üppiger Baumbestand
- Erschließung über Kurt-Schumacher-Straße und B238 für motorisierten Individualverkehr



Quelle: eigene Darstellung auf Kartengrundlage Stadt Rinteln

## Angebotsanalyse

### Plangebiet - Flächen 2 und 3

- Östlicher Abschluss der Nordstadt, zentral zwischen den Quartieren
- Rd. 36.000 m<sup>2</sup> (Fläche 2) / rd. 29.500 m<sup>2</sup> (Fläche 3)
- Begrünte, teilweise asphaltierte Flächen
- Geländesprung Fläche 3
- Umzäunung, Flächen nicht begehbar (Ausnahme Fläche 3 Süd)
- Verkehrsschneise Kurt-Schumacher-Straße
- Erschließung für motorisierten Individualverkehr über Kurt-Schumacher-Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Kartengrundlage Stadt Rinteln

## Angebotsanalyse

### Plangebiet Fläche 1 Æ direkte Nachbarschaft

westlich

- **Wohnen** - Hochwertiges Wohnquartier Clara-Schumann-Weg - ca. 10 Wohneinheiten
- **Sondernutzung** - Steuerakademie - Hörsäle, Bibliothek, Cafeteria, Freizeittrakt, Freiflächen

nördlich

- **Naturraum** - Forstwirtschaftliche Flächen

östlich

- **Naturraum** - Landwirtschaftliche Flächen

südlich

- **Wohnen** - Zweigeschossige Reihenhäuser Wilhelm-Busch-Weg



## Angebotsanalyse

### Plangebiet Flächen 2 und 3 Æ direkte Nachbarschaft

westlich

- **Sondernutzung** - Lebenshilfe Rinteln - Kindergarten, Tagesbildungsstätte, Wohnheime und Freiflächen

nördlich

- **Wohnen** - Geschosswohnungsbau Schubertweg
- **Freizeit** - Freizeit-Center Schubertweg

östlich

- **Naturraum** - Landwirtschaftliche Flächen
- **Verkehr** - Brückenabschnitt der B238

südlich

- **Wohnen** - Einfamilienhaus-Quartier Eichendorffweg



## Angebotsanalyse

### Fazit

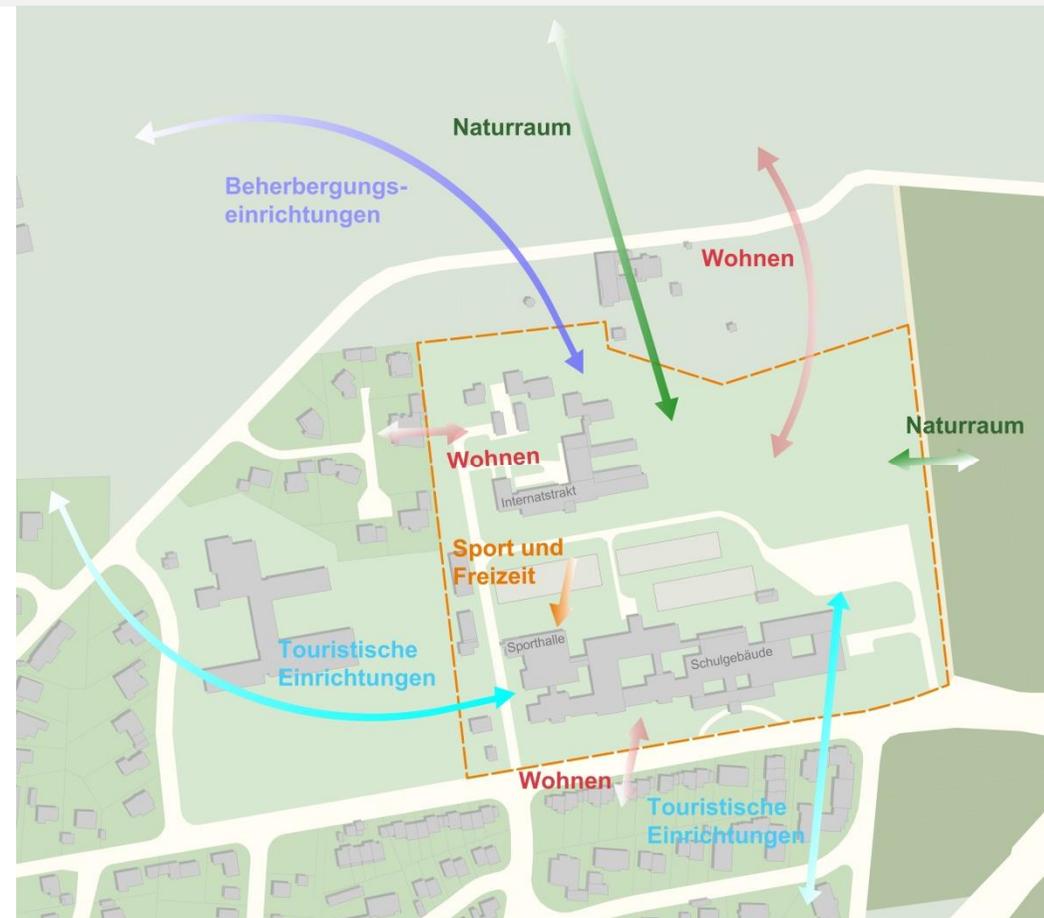
- Besonders attraktive Lage zwischen Wald und Weser
- Großes Flächenangebot
- Gute Erschließung
  
- Gemischte Baustruktur (Wohnen)
- Geprägt durch Einfamilienhäuser
- Keine öffentlichen Flächen (Ortsmittelpunkt)
- Keine öffentlichen Einrichtungen
- Kaum kommerzielle Einrichtungen
- Fragmentierung der Nordstadt durch große abgeschnittene Flächen (Lebenshilfe, ehemalige Schul- und Sportflächen)

## 3 Flächeneignung

## Flächeneignung

Die Lage und Beschaffenheit der Flächen macht sie grundsätzlich geeignet für verschiedenen Nutzungen. Insbesondere geeignet sind für die **Fläche 1**:

- **Wohnen**, wegen der Lagegunst am Waldrand und der Erweiterungsmöglichkeit des hochwertigen Wohnstandorts Clara-Schumann-Weg
- **Sport und Freizeit**, wegen gut erhaltener Turnhalle
- **Beherbergungseinrichtungen** wegen der Nähe zu Wanderwegen und touristischen Zielen
- **Touristische Einrichtungen** wegen der Nähe zu anderen touristischen Zielen
- **Größere überregionale private oder öffentliche Vorhaben**, wegen der großzügigen Flächendimension und der Lage
- **Naturraum**, wegen Lage in unmittelbarer Nähe zu land- und forstwirtschaftlichen Flächen

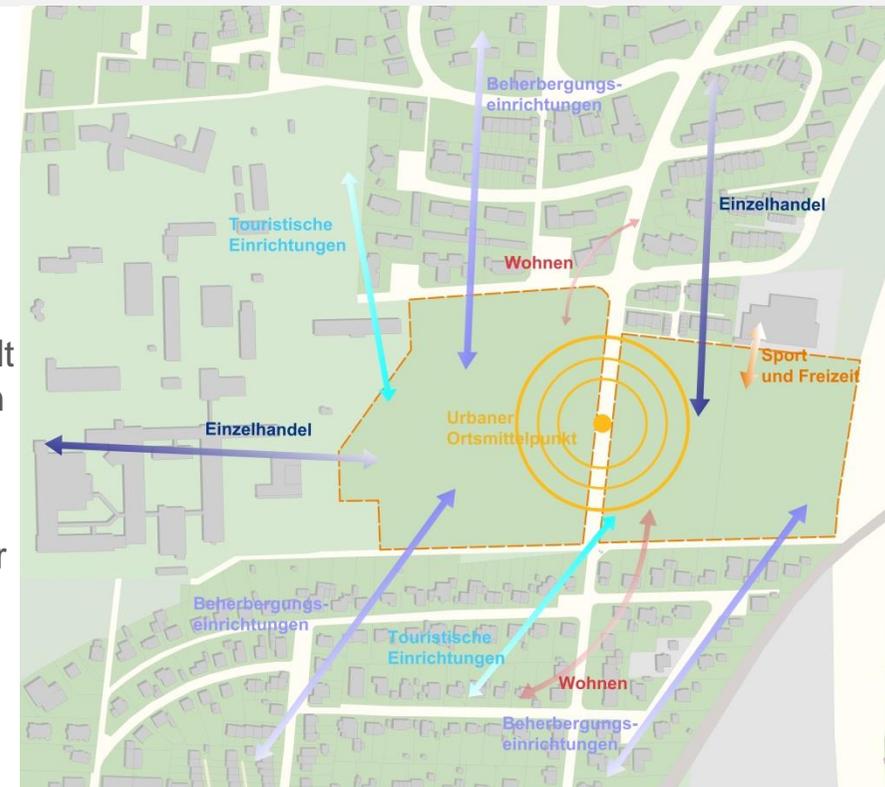


Quelle: eigene Darstellung auf Kartengrundlage Stadt Rinteln

## Flächeneignung

Die Lage und Beschaffenheit der Flächen macht sie grundsätzlich geeignet für verschiedenen Nutzungen. Insbesondere geeignet sind für die **Flächen 2 und 3**:

- **Wohnen**, wegen der Lage inmitten von Wohnquartieren
- **Einzelhandel**, wegen zentraler Lage in der Nordstadt und ausreichender Flächendimension, z. B. für einen Discounter
- **Sport und Freizeit**, wegen der großzügiger Flächendimension und der Nähe zum Freizeit-Center Schubertweg (Fläche 3)
- **Beherbergungseinrichtungen** wegen der Nähe zur Innenstadt und der Nähe zu Wanderwegen und touristischen Zielen
- **Touristische Einrichtungen** wegen der Nähe zu anderen touristischen Zielen
- **Größere überregionale private oder öffentliche Vorhaben** wegen der großzügigen Flächendimension und der Lage
- **Urbaner Ortsmittelpunkt**, wegen zentraler Lage in der Nordstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Kartengrundlage Stadt Rinteln

## 3 Nachfrageanalyse

- Wohnen
- Einzelhandel
- Sport- und Freizeit
- Beherbergungseinrichtungen
- Touristische Einrichtungen
- Größere überregionale private oder öffentliche Vorhaben
- Urbaner Ortsmittelpunkt

# Nachfrageanalyse

## Wohnen

### Allgemeine Rahmenbedingungen

- Trend zu innerstädtischem Wohnen auch in Rinteln zu erkennen (insbesondere Senioren aus umliegenden Ortsteilen)
- Geringe Zuzüge von außerhalb
- Aufgrund demografischer Entwicklungen muss mittel- langfristig mit frei werdenden Einfamilienhäusern gerechnet werden

## Nachfrageanalyse

### Wohnen

Im Stadtgebiet sind einige Bauflächen verfügbar

- Neubaugebiet Bockskamp mit 23 Grundstücken derzeit in Bau (höherwertiges Wohnen)
- Anvisiert wird die Ausweisung von zwei weiteren Wohnbaugebieten in Rintelner Ortsteilen (insgesamt sechs Grundstücke)
- Pro Jahr wurden in den letzten Jahren wenige Neubauplätze verkauft

# Nachfrageanalyse

## Wohnen

### Räumliche Nachfragestruktur

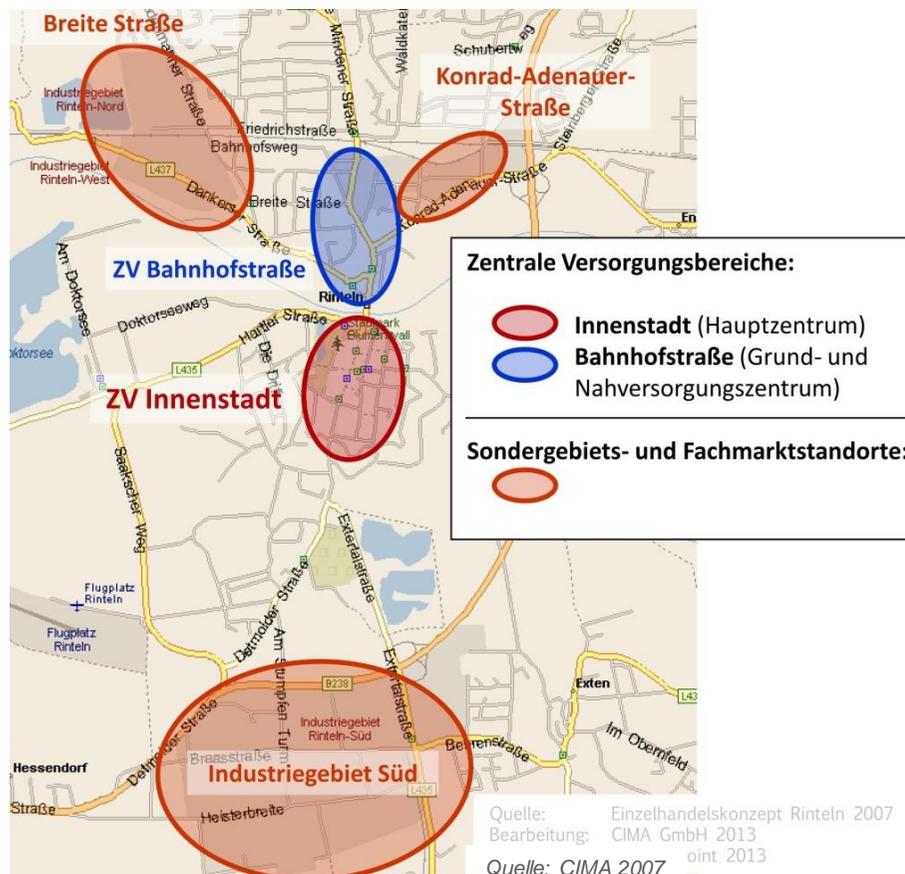
- Nordstadt: Markt für Verkauf von alten Immobilien ist vorhanden, für Neubau begrenzt
  - Nordstadt: Familien / Einfamilienhäuser / kleine Grundstücke / unteres bis mittleres Preissegment
  - Innenstadt: Als Wohnstandort stark nachgefragt, Eigentumsnachfrage eher verhalten
  - Innenstadt: Bei Familien weniger nachgefragt / Geschosswohnungsbau/ teilweise Einfamilienhäuser
- Nach unserem Kenntnisstand ist Nachfrage im Bereich **Wohnen** im mittleren Preissegment begrenzt vorhanden.

## Wie ist Ihre Einschätzung?

# Nachfrageanalyse

## Einzelhandel

- Zentrale Versorgungsbereiche Bahnhofstraße und Innenstadt
- Diverse Einzelhandelsstandorte der Nahversorgung vorhanden



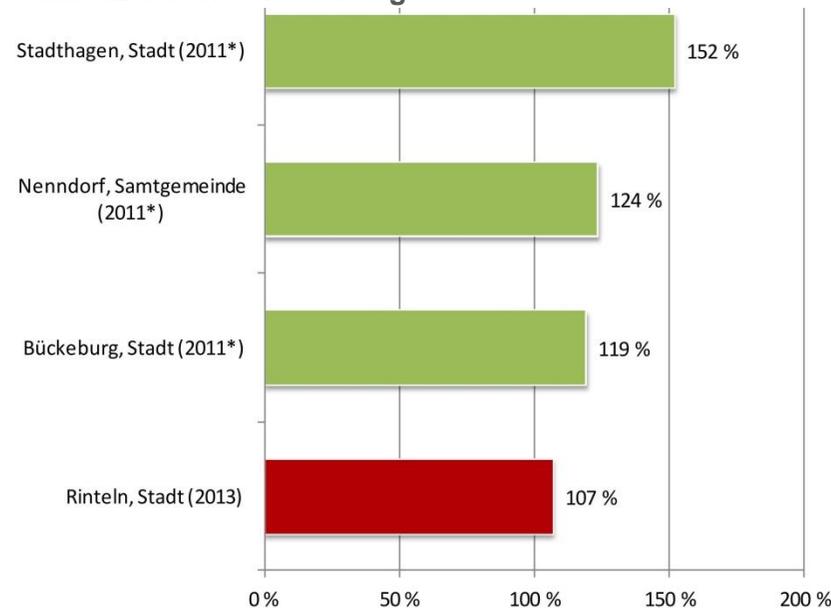
Quelle: eigene Darstellung auf Kartengrundlage Stadt Rinteln

# Nachfrageanalyse

## Einzelhandel

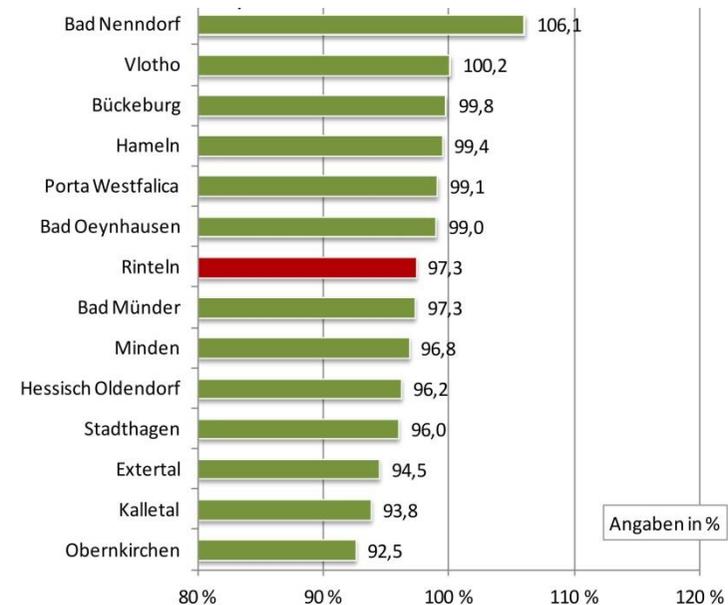
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf leicht unter Bundesdurchschnitt (100)
- Geringster Zentralitätswert unter allen Schaumburger Mittelzentren, aber es fließt Kaufkraft hinzu

### Einzelhandelsrelevante Zentralität Mittelzentren Schaumburg



Quelle: CIMA 2015 nach Konsensprojekt großflächiger Einzelhandel im erweiterten Wirtschaftsraum Hannover

### Kaufkraftkennziffer in der Region



Quelle: CIMA 2015 nach MB-Research 2013 GmbH

# Nachfrageanalyse

## Einzelhandel

- Im periodischen Bereich leichte Kaufkraftzuflüsse > Nahversorgung zufriedenstellen und zusätzliche Potenziale begrenzt (Stand 2007, vor Ansiedlung Verbrauchermarkt Bahnhofstr.)
- Verbleibende Potenziale im Bereich Nahversorgung als Frequenzbringer in Innenstadt oder für unterversorgte Ortsteile nutzen
- Insgesamt nur geringe Kaufkraftzuflüsse aus Umland
- Leichter Bedeutungsüberschuss als Mittelzentrum vorhanden, dies ist jedoch steigerbar

Quelle: CIMA 2007

## Umsatz, Nachfragevolumen und Einzelhandelszentralität

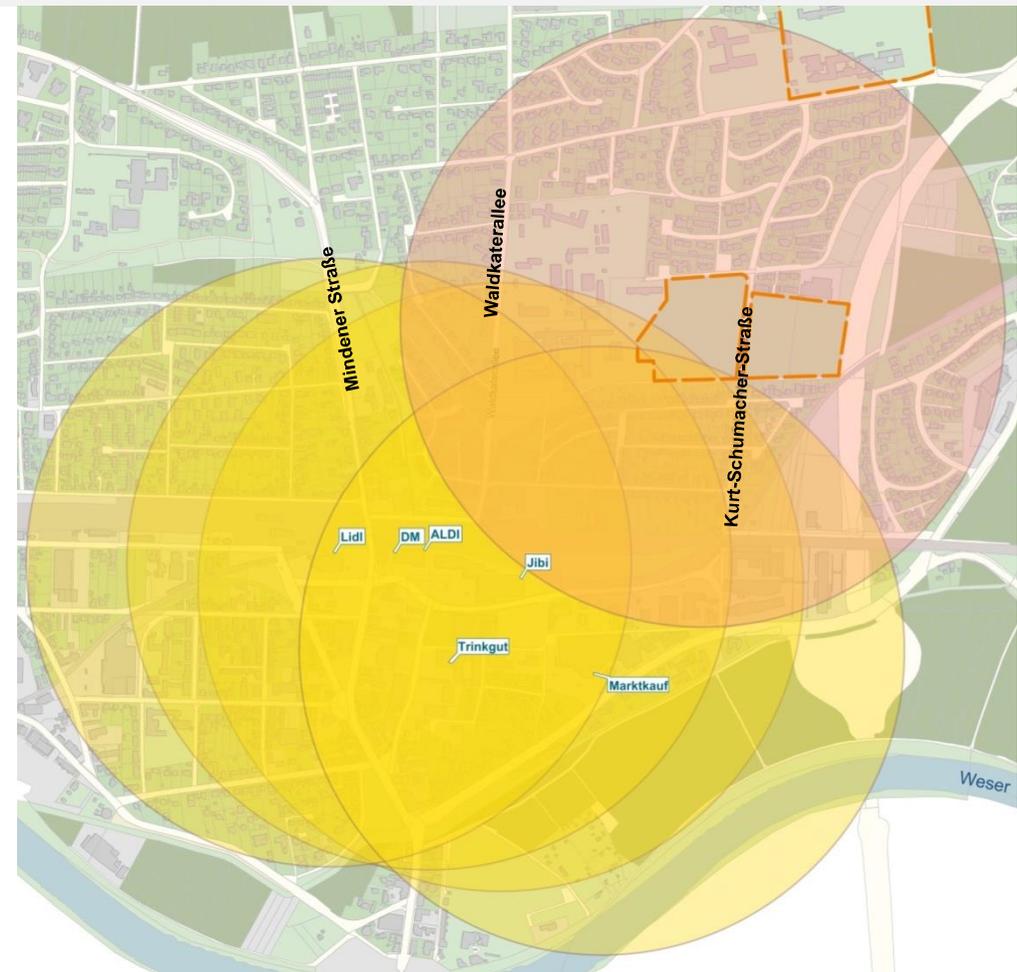
CIMA Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. €	Handelszentralität in %
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>83,5</b>	<b>79,6</b>	<b>104,8</b>
Lebensmittel, Reformwaren	61,4	57,9	105,9
Gesundheits- und Körperpflege	20,2	19,8	101,9
übriger periodischer Bedarf (Blumen, Zeitschriften, etc.)	1,9	1,9	102,3
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>76,4</b>	<b>67,1</b>	<b>113,7</b>
<b>Persönlicher Bedarf insgesamt</b>	<b>26,8</b>	<b>18,6</b>	<b>144,5</b>
Bekleidung, Wäsche	17,3	11,9	144,9
Schuhe, Lederwaren	5,1	3,4	149,4
Uhren, Schmuck, Optik	4,4	3,2	137,5
<b>Medien und Technik insgesamt</b>	<b>15,2</b>	<b>17,1</b>	<b>89,0</b>
Bücher, Schreibwaren	3,7	4,2	89,4
Elektroartikel/Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien	11,5	12,9	88,9
<b>Spiel, Sport, Hobby insgesamt</b>	<b>4,5</b>	<b>5,0</b>	<b>89,6</b>
Sportartikel	1,8	2,4	75,5
Spielwaren	1,1	1,1	101,5
Hobbybedarf (Fahrräder, Musikalien etc.)	1,6	1,6	102,7
<b>Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat</b>	<b>1,6</b>	<b>1,1</b>	<b>138,8</b>
<b>Einrichtungsbedarf</b>	<b>11,6</b>	<b>9,3</b>	<b>124,0</b>
Möbel, Antiquitäten	10,1	7,7	131,1
Gardinen, Teppiche, Heimtextilien	1,5	1,7	91,5
<b>Baumarktspezifische Sortimente</b>	<b>16,6</b>	<b>15,9</b>	<b>104,3</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>159,9</b>	<b>146,8</b>	<b>108,9</b>

Quelle: CIMA 2007

## Nachfrageanalyse

### Einzelhandel

- Innerhalb des fußläufigen Radius von 600 m ist in Teilbereichen keine Nahversorgung vorhanden
- Vorhandene Flächengrößen reichen für Ansiedlung eines Discounters oder eines Supermarkts ebenso aus wie die Einwohnerzahl (rd. 8.300)
- Quantitativ ausreichende Ausstattung an Nahversorgung an Standort Bahnhofstraße vorhanden
- Anfahrt durch schmale Wohn- bzw. Sammelstraßen nicht optimal, Lärmemission
- Es ist ein quantitativ ausreichendes Angebot im Bereich **Einzelhandel** vorhanden. Zur Abdeckung der fußläufigen Nahversorgung in der Nordstadt ist die Ansiedlung eines Markts jedoch denkbar.



Wie ist Ihre Einschätzung?

## Nachfrageanalyse

### Sport- und Freizeit

- Zahlreiche (kommerzielle) Sport- und Freizeiteinrichtungen im Ortsteil Rinteln vorhanden: Spielplätze, Bolzplätze, Skateanlage, Boulebahn, ö
  - Nordstadt: Tennisclub und Freizeit-Center Schubertweg
  - Mitgliederzahlen der Sportvereine sinken tendenziell
  - Ausstattung der Schulen mit Sportflächen ist gegeben
  - Nachfrage ggf. nach Mountainbike-Piste
- Nach unserem Kenntnisstand ist ein ausreichendes Angebot im Bereich **Sport- und Freizeit** vorhanden.  
Möglicherweise ergeben sich Spielräume für kommerzielle Anbieter.  
Gegebenenfalls ist eine Zwischennutzung der Turnhalle sowie für die beiden ehemaligen Sportflächen denkbar.

Wie ist Ihre Einschätzung?

## Nachfrageanalyse

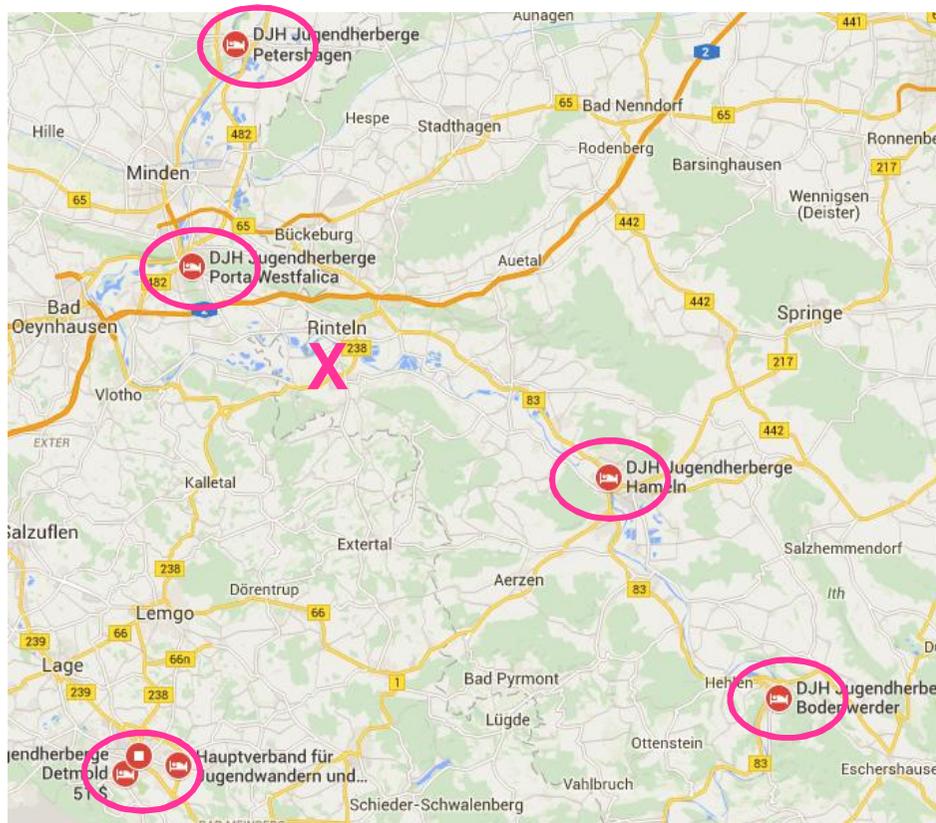
### Beherbergungseinrichtungen

- Etablierte Beherbergungs- und Gastronomieeinrichtungen vorhanden
  - Nordstadt: Waldkater als etablierte Gaststätte mit Hotel und Brauerei sowie Altes Zollhaus, Gaststätten außerdem am Jahrtausendblick und Klippenturm, entlang Wanderrouten vorhanden
  - Weitere Angebote im mittleren Preissegment: Hotel-Restaurant Schaumburger Ritter und Hotel Gasthaus Zur Linde
  - Unterkünfte für (Schüler)gruppen: Kloster Möllenbeck (April - Oktober)
  - DJH Jugendherberge und Bremer Schullandheim dauerhaft geschlossen
- Nach unserem Kenntnisstand ist ein ausreichendes Angebot im Bereich **Beherbergungseinrichtungen** vorhanden. Gegebenenfalls besteht im 2- bis 3- Sterne Segment (Hostels) sowie bei Unterkünften für (Schüler-) Gruppen begrenzt Nachfrage.

### Wie ist Ihre Einschätzung?

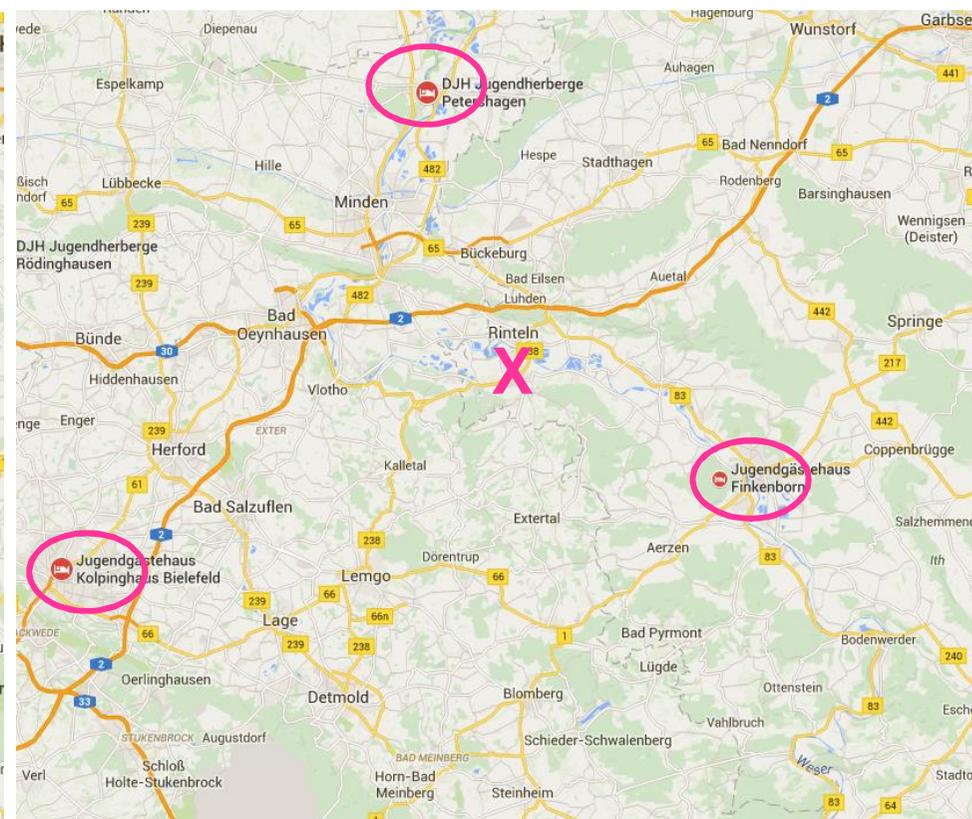
# Nachfrageanalyse

## Umliegende DJH Jugendherbergen



Quelle: Website DJH Jugendherbergswerk

## Umliegende Jugendgästehäuser



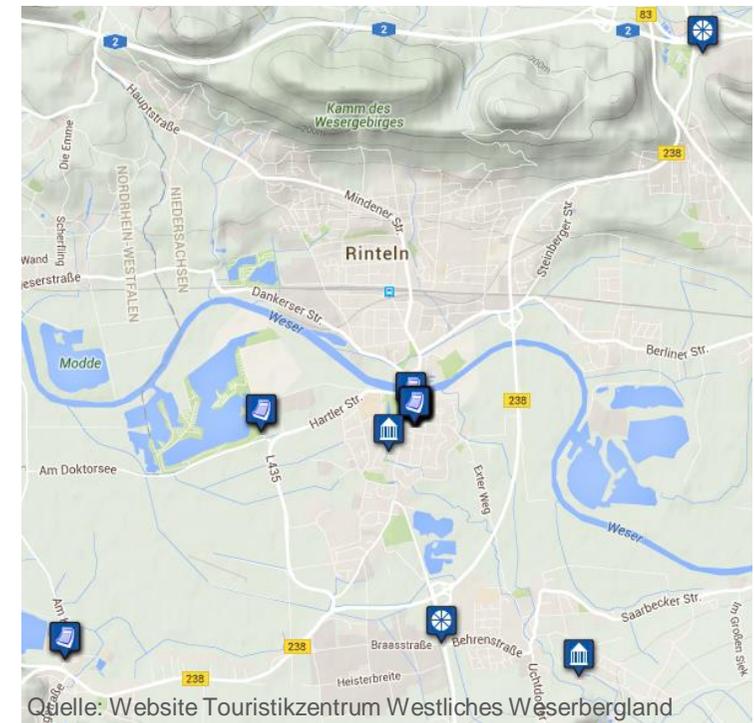
Quelle: Website Google Maps

## Nachfrageanalyse

### Touristische Einrichtungen

- Es sind zahlreiche touristische Einrichtungen vorhanden.
- Nach unserem Kenntnisstand ist ein ausreichendes Angebot im Bereich **Touristische Einrichtungen** vorhanden.  
Möglicherweise besteht noch Spielraum für kommerzielle Anbieter.

Wie ist Ihre Einschätzung?



## Nachfrageanalyse

### Größere überregionale private oder öffentliche Vorhaben

- Im Bestand: Möglicherweise Erweiterung der vorhandenen Einrichtungen  
> Klärung erforderlich
  - Mögliche Neuansiedlungen: Sportschule, Bildungs-, Gesundheits- und/oder Wellnesseinrichtung
- Die Nachfrage müsste durch eine intensive Vermarktung aufgebaut werden.

Wie ist Ihre Einschätzung?

## Nachfrageanalyse

### Urbaner Ortsmittelpunkt

- Heute ist in der Nordstadt keine öffentliche Fläche oder Einrichtung vorhanden, die als generationsübergreifender Treffpunkt zum Aufenthalt und zur Kommunikation einladen.
- Aus unserer Sicht ist ein Bedarf gegeben, allerdings ist hierfür der öffentliche Wille erforderlich.

Wie ist Ihre Einschätzung?



## 5 Ausblick

## Ausblick

### Weitere Arbeitsschritte

- Vertiefung der Nachfrageanalyse
- Konkretisierung der Zielvorstellungen zu einem Leitbild
- Konzepterarbeitung: Nutzungs- und Gestaltungsvorschläge
- Strategische Handlungsempfehlungen
- Weitere Einbindung der Öffentlichkeit



**Vielen Dank !**



Bürgerversammlung | 15. März 2016