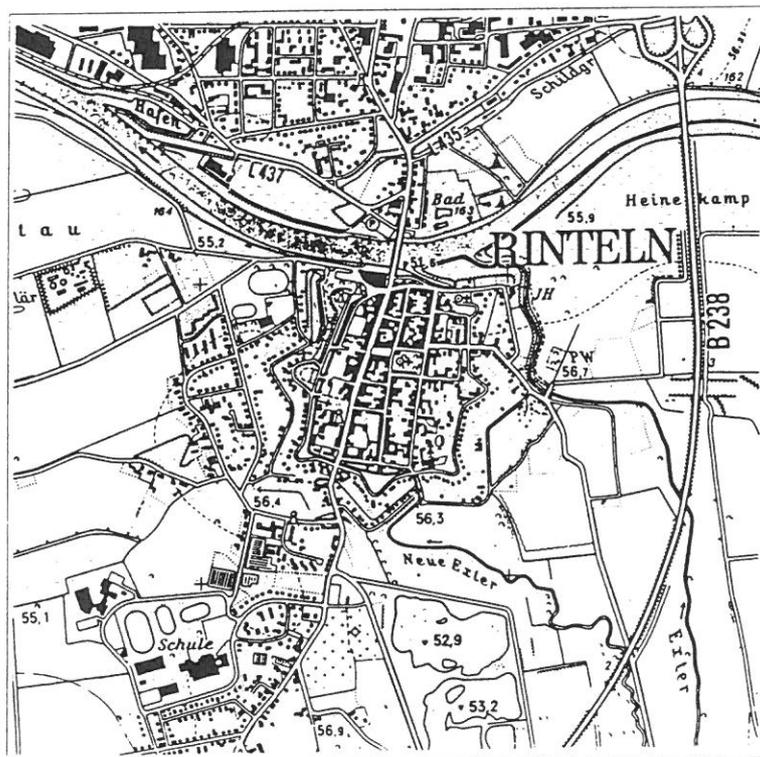




Stadt Rinteln

Ortsteil Rinteln

Bebauungsplan SAN 7 „Südliche Klosterstraße“



Übersicht: Topographische Karte M 1 : 25.000, Blatt-Nr. 3820 (Rinteln)

Begründung

zur

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss
vom 02.12.1999



Stadt Rinteln - Ortsteil Rinteln

Bebauungsplan SAN 7 „Südliche Klosterstraße“

Begründung

Planfassung gemäß Satungsbeschluss vom 02.12.1999

Inhaltsübersicht

1. GRUNDLAGEN UND GELTUNGSBEREICH	Seite 1
1.1 Örtliche und planerische Ausgangssituation	1
1.2 Ziele und Zwecke der Planung	2
1.3 Städtebauliches Konzept	2
2. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	3
2.1 Bauliche Nutzung	3
2.2 Belange des Verkehrs	7
2.3 Grünflächen	8
2.4 Natur und Landschaft - Eingriffsregel	8
2.5 Belange des Umwelt- und Immissionsschutzes	11
2.6 Belange des Denkmalschutzes	13
3. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	14
3.1 Ver- und Entsorgung	14
3.2 Bodenordnende Maßnahmen	14
3.3 Kosten für die Gemeinde	14
3.4 Flächenbilanz	14

Anhang: Städtebauliches Konzept

Anlage: Lärmtechnisches Gutachten zu Parkpalette und Parkplätze

Verfasser: Ingenieurbüro für Immissionsschutz, Dipl.-Ing. Volker Meyer, Elze 1999

Planverfasser im Auftrag der Stadt Rinteln:

Stadtlandschaft

Planungsgruppe für
Architektur, Städtebau
und Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Georg Böttner, Stadt- und Landschaftsplaner (SRL)

Glockseestraße 1
30169 Hannover
Tel 0511 - 14391/92
Fax 0511 - 15338

1. GRUNDLAGEN UND GELTUNGSBEREICH

1.1 Örtliche und planerische Ausgangssituation

Die Stadt Rinteln ist kreisangehörige Kommune des Landkreises Schaumburg und liegt mit insgesamt 18 Ortsteilen im niedersächsischen Weserbergland. Im gesamten Stadtgebiet leben knapp 30.000 Einwohner, davon in der Kernstadt Rinteln selbst rd. 13.000 Einwohner. Nach den regionalplanerischen Zielsetzungen des Landes Niedersachsen und des Landkreises Schaumburg übernimmt die Stadt Rinteln die Funktion eines Mittelzentrums. Die aus dem Mittelalter stammende Stadtmitte ist städtisch geprägt und verfügt über eine Vielzahl an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen. Das nächstgelegene Oberzentrum Hannover befindet sich ca. 65 km entfernt in östlicher Richtung.

Rinteln verfügt über eine gute Anbindung an überregionale Verkehrseinrichtungen. Die Bundesautobahn A 2 Dortmund - Hannover ist über die ca. 5 km entfernte Auffahrt Bad Eilsen in Kürze erreichbar. Die Bundesstraßen B 83 und B 238 stellen die Verbindung nach Hameln und Bückeburg bzw. zum Kreis Lippe in Nordrhein-Westfalen her. Der Bahnhof in Rinteln bildet die Anbindung an das Verkehrsnetz der Deutschen Bahn AG für die Personenbeförderung auf der Strecke Minden - Hameln.

Das insgesamt knapp 2,0 ha große Plangebiet liegt zentral in der historischen Altstadt Rintelns. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt von der Klosterstraße, zugleich Landesstraße L 435 und Hauptzufahrtsstraße zur Stadtmitte, im Westen, der Kahlergasse im Norden sowie den Straßenzügen der Bäcker- und der Krankenhäuser Straße im Osten und Süden. Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung eindeutig gekennzeichnet. Er liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Rinteln - Stadtmitte“.

Das Plangebiet zeichnet sich durch die meist unmittelbar an den Straßenraum grenzenden, weitgehend geschlossenen Häuserzeilen mit einem großen Anteil historischer und z.T. denkmalgeschützter Bausubstanz aus. Während die Bebauung an der Bäcker- und Krankenhäuser Straße heute zum großen Teil für Wohnzwecke genutzt wird, ist die Klosterstraße geprägt von großmaßstäblichen Geschäftshäusern mit einer eher untergeordneten Wohnnutzung. Neben privaten Geschäften befinden sich hier die Filiale der Post, die Kreismusikhochschule sowie die Volksbank. Ebenso unterschiedlich wie die Bebauung und Gebäudenutzung in den beiden Bereichen ist die Nutzung der Freibereiche. Die rückwärtigen Grundstücke an der Bäcker- und Krankenhäuser Straße werden überwiegend als Privatgärten mit untergeordneten Nebengebäuden genutzt. Entlang der Klosterstraße dagegen befinden sich auf den verhältnismäßig großen Grundstücken zumeist vollversiegelte Park- und Betriebsflächen. Prägender Gehölzbestand ist dort lediglich in Form dreier alter Linden sowie einer Eibe vorhanden.

Seit Dezember 1994 wurde an der Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes für die Stadt Rinteln gearbeitet. Dieser erlangte am 20.01.1999 seine Wirksamkeit. Die Planzeichnung sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Darstellung gemischter Bauflächen (M) vor. Der Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Vorrangiges Ziel der Sanierung in der Stadtmitte Rintelns ist neben der Erhaltung und Erneuerung des Wohnstandortes die Stärkung der Attraktivität der Innenstadt als Einkaufs- und Geschäftsbereich. Dazu dient die Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone, ggfs. auch Fußgängerstraße, im Zuge Kloster- und Weserstraße. Die planerischen Vorbereitungen hierzu sehen die Schaffung von Wendemöglichkeiten in der Klosterstraße, auf der Höhe des Kollegienplatzes¹, sowie den Bau einer Entlastungsstraße West im Zuge 'Hartlerstraße' / 'Saack'scher Weg' vor. Letztere ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Hauptverkehrsstraße dargestellt. In der Folge dieser Maßnahme wird im Nahbereich der dann verkehrsberuhigten Innenstadt neuer Parkraum erforderlich. Die Stadt beabsichtigt daher - wie bereits im Sanierungsrahmenplan dargelegt, im Blockinnenbereich zwischen Kloster- und Bäckerstraße eine öffentlich betriebene Parkpalette zu errichten.

Im Rahmen der städtebaulichen Planung sollen dabei in besonderer Weise die Zielsetzungen der Altstadtsanierung und des verträglichen Umganges mit historischer Bausubstanz berücksichtigt werden. So werden vor allem folgende Grundsätze verfolgt:

- Sicherung und Entwicklung der Blockrandbebauung unter Berücksichtigung des stadtschichtlich bedeutsamen, z.T. denkmalgeschützten Umfeldes
- Behutsame Einfügung des Parkhauses in den Blockinnenbereich sowie verkehrssichere Anbindung an die Klosterstraße
- Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Erfordernisse
- Erhaltung des vorhandenen alten Baumbestandes sowie Entwicklung eines abschirmenden Grünbestandes.

Im Zuge der Entwicklung des Plangebietes sind auch die Fragen des naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleiches von Eingriffen in Natur und Landschaft verbindlich zu regeln.

1.3 Städtebauliches Konzept

Im Sinne der o.g. Zielstellungen wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das die Entwicklungsmöglichkeiten für eine Parkpalette im Blockinnenhof darstellt (siehe Anhang). Die Konzeption zeichnet sich dadurch aus, dass überwiegend versiegelte und derzeit als offene Stellflächen bzw. Postbetriebsflächen genutzte Bereiche in Anspruch genommen werden. Ausgehend von den Zufahrten an der Klosterstraße wird die Parkpalette mit zwei bis drei Stellplatzgeschossen über zwei Rampenanlagen erschlossen. Auf den Hofflächen, auch im Bereich des Schulgrundstückes Klosterstraße 26, sind darüber hinaus ebenerdige Stellplätze vorgesehen, die z.T. privat genutzt werden. Durch die Anordnung der Stellplätze können die vorhandenen Großbäume im Süden des Blockinnenhofes erhalten werden. Darüber hinaus werden zusätzliche Baumpflanzungen auf dem Gelände vorgesehen, um eine räumliche Abschirmung zu den Privatgärten herzustellen.

Die in der Regel zwei- bis dreigeschossige, weitgehend geschlossene Blockrandbebauung wird erhalten. Hier können im Zuge der Altstadtsanierung die erforderlichen Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt werden. Bei An-, Um- und Neubauten sollten die Hof- und Gartenflächen von Bebauung freigehalten werden.

¹ Der Anregung des Amtes für Wirtschaftsförderung und Regionalplanung (Landkreis Schaumburg), diese Verkehrsplanung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen, wird nicht gefolgt, da hierzu konkrete Planungen noch nicht vorliegen. Im Übrigen wird ein Bebauungsplan diesbezüglich nicht mehr als die Flächensicherung (öffentliche Verkehrsfläche) regeln können.

2. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 Bauliche Nutzung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß §§ 6 und 7 BauNVO entsprechend der Lage des Plangebietes im Stadtzentrum Rintelns als Misch- bzw. Kerngebiete festgesetzt. Damit wird der städtebauliche Bestand in der Blockrandbebauung entsprechend dem Sanierungsrahmenplan gesichert.

Der nordwestliche Bereich des Blockes wird als Kerngebiet MK festgesetzt. Für den Bereich entlang der Klosterstraße (**Kerngebiet MK 1**) werden bezüglich der Zulässigkeit der Nutzungsarten Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO getroffen. Hier werden nur die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Mit diesen Festsetzungen werden die gewerblichen und geschäftlichen Funktionen der Innenstadt gestärkt. Der Ausschluss von Tankstellen ist erforderlich, um unverhältnismäßige Beeinträchtigungen der städtebaulichen Strukturen und insbesondere der hier ausnahmsweise und in den angrenzenden Mischgebieten allgemein zulässigen Wohnnutzung zu vermeiden.

Neben den o.g. ausgeschlossenen Nutzungen sind Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Verkaufsräume oder Verkaufsflächen, Vorfüh- oder Geschäftsräume, deren überwiegender Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, nicht zulässig. Diese Festsetzung wird aus dem Bebauungsplan Nr. 43 „Stadtmitte“ übernommen, der 1990 als einfacher Bebauungsplan zur Steuerung der Art der Nutzung aufgestellt wurde. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes verliert dieser alte Bebauungsplan für den Geltungsbereich des neuen seine Rechtsverbindlichkeit.

Für das **Kerngebiet MK 2**, das sich im Blockinnenraum befindet, wird der besondere Nutzungszweck gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt, und zwar als Fläche für eine Parkpalette. Hier ist ausschließlich die Errichtung und der Betrieb einer Parkpalette zulässig, die der Unterbringung des ruhenden Verkehrs dient, der einerseits auf Grund der verkehrsplannerischen Konzeption der Stadt zur Entlastung der Innenstadt entsteht (vgl. Kapitel 1.2) und andererseits von der bauordnungsrechtlichen Stellplatzverpflichtung der privaten Grundeigentümer herrührt. Die Festsetzung der Parkpalette als besonderer Nutzungszweck ist erforderlich, um den für kerngebietstypische Nutzungen vorgesehenen Blockrandbereich (Kerngebiet MK 1) von der Verkehrsfunktion weitgehend freistellen zu können.

Es ist vorgesehen, das Parkhaus ausschließlich von der Klosterstraße aus über jeweils eine (räumliche voneinander getrennte) Ein- und Ausfahrt zu erschließen. Diese Bereiche, die auf Grund der Festsetzungen zur abweichenden Bauweise (siehe unten) von Bebauung freizuhalten sind, werden als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen in einer Breite von 3,5 m festgesetzt. Sofern hier Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO errichtet werden, sind Durchfahrtmöglichkeiten in einer lichten Höhe von mind. 3,5 m sicherzustellen. Gleichzeitig werden sonstige Zufahrten, insbesondere von der Kahlergasse aus, ausgeschlossen.

Auf der Ost- und Südseite des Blockes werden **Mischgebiete MI** festgesetzt. Auch hier werden bezüglich der Zulässigkeit der Nutzungsarten Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO getroffen. Danach sind hier die gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6 bis 8 BauN VO allgemein zulässigen Nutzungen sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausdrücklich ausgeschlossen. Bei den genannten Nutzungen handelt es sich um Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die aus den bereits genannten Gründen nicht dem innerstädtischen Charakter des Plangebietes entsprechen, sowie um die sog. kleinen und großen Vergnügungsstätten. Durch den generellen Ausschluss dieser Nutzungsart werden auch die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 43 „Stadtmitte“, der in den vorliegenden Bebauungsplan aufgeht, übernommen. Im Übrigen gilt für den Ausschluss sämtlicher genannten Nutzungsarten, dass diese an anderer Stelle des Stadtgebietes in hinreichendem Umfang zulässig sind.

Mit der Festsetzung der Mischgebiete in den eher kleinteilig gegliederten Bereichen entlang der Bäcker- und Krankenhäuser Straße wird die innenstadtypische Nutzungsmischung unter besonderer Berücksichtigung der inzwischen dominierenden Wohnnutzung (Störgrad gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO: „das Wohnen nicht wesentlich störend“) gesichert.

Desweiteren wird das Grundstück Klosterstraße 26 als **Fläche für den Gemeinbedarf - - Schule** - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesen. Diese kreiseigene Liegenschaft wird derzeit noch von der Kreisjugendmusikschule des Landkreises Schaumburg und der Sonderschule Rinteln genutzt. Es ist beabsichtigt, hier künftig die Kreisvolkshochschule unterzubringen. Mit der Festsetzung wird der Standort für eine Schulnutzung gesichert, unabhängig davon, welche Schutzart hier angesiedelt wird.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In den **Mischgebieten** erfolgt die Differenzierung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) in Anlehnung an die vorhandene Gebäudesubstanz. Dementsprechend wird für das Mischgebiet MI 1, bei dem es sich um ein vollständig überbautes Eckgrundstück an der Kahlergasse handelt, eine Ausnutzung von 1,0 / 2,0 zugelassen. Die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgeschriebenen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung wird im Interesse der Bestandssicherung hingenommen. Durch sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Anordnung des ruhenden Verkehrs) ist sichergestellt, dass nachteilige Auswirkungen vermieden werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

In dem Mischgebiet MI 2 an der Bäckerstraße, in dem noch verhältnismäßig große Flächen in den rückwärtigen Grundstücksteilen von Bebauung freigehalten wurden, können die Obergrenzen mit Ausnutzungsziffern von 0,5 / 1,0 eingehalten werden. Demgegenüber müssen weiter südlich in den Mischgebieten MI 3 und MI 4 auf Grund der kleinteiligen Grundstücksparzellierung und der bestehenden Überbauung erneut überhöhte Festsetzungen hingenommen werden (Ausnutzung 0,8 / 1,6 bzw. 2,0). Auch hier kann das Ziel der Bestandssicherung als besonderer städtebaulicher Grund für die Überschreitungen der Regelmäße nach § 17 BauNVO angeführt werden.

Für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im **Kerngebiet MK 1** wird ebenfalls die vorhandene bauliche Dichte zugrunde gelegt. Hier wird die Ausnutzung mit 0,8 / 2,0 festgesetzt. Im **Kerngebiet MK 2**, wo auf bislang weitgehend nicht bebauten Flächen die Errichtung der Parkpalette sowie die Anlage offener Stellplätze geplant ist, wird die Grundflächenzahl einheitlich auf 0,8 festgesetzt, um eine intensive Ausnutzung der Flächen zu ermöglichen. Hinsichtlich der Geschossflächenzahl erfolgt entsprechend der geplanten Höhenstufung des Baukörpers eine Abstufung zwischen den Randbereichen mit GFZ=1,6 und dem Mittelbereich mit GFZ=2,0. Diese Differenzierung erfolgt unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung sowie aus gestalterischen Gründen.

Auch im Bereich der **Fläche für den Gemeinbedarf - Schule** - sichern die Festsetzungen die Ausnutzbarkeit in Anlehnung an den Bestand (GRZ = 0,6); GFZ = 1,2).

Im Hinblick auf die Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO werden ergänzend textliche Festsetzungen zur Anrechnung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie ihre Zufahrten auf die Grundflächenzahl getroffen. Danach ist in den Kerngebieten MK eine Vollversiegelung der Grundflächen erlaubt, während der zulässige Versiegelungsgrad in den Mischgebieten variiert von 50 % im MI 2 über 80 % in den MI 3 und 4 bis zu ebenfalls 100 % im MI 1.

2.1.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen in den Baugebieten wird für die Blockrandbereiche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO als Mindest- und Höchstmaß für die Trauf- und die Firsthöhe festgesetzt. Auf die Festsetzung der Geschossigkeit wird verzichtet. Die diesbezüglichen Festsetzungen werden ebenso wie die o.g. Ausnutzungsziffern unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes getroffen. Mit den Höchst- und Mindestmaßen soll auch bei künftigen Um-, An- oder Neubauten ein gewisser Gestaltungsspielraum eingeräumt werden, der sich im Rahmen der historisch gewachsenen Bebauungsstruktur bewegt. Allzu große Abweichungen von den vorhandenen Gebäude- bzw. Bauteilhöhen werden damit ausgeschlossen, um das homogene Erscheinungsbild zu bewahren.

Abweichend von diesen Regelungen wird für das Kerngebiet MK 2 ausnahmsweise lediglich die Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß angegeben. Diese Höhe, die ebenso wie das Maß der baulichen Nutzung differenzierend festgesetzt wird, liegt mit maximal 6,5 m im Mitteltrakt und 4,5 m in den Seitentrakten deutlich niedriger als die Gebäudehöhen der Blockrandbebauung. Störend wirkende, große Baukörperhöhen im Hofinnenraum werden so vermieden. Die Festsetzungen erlauben die Errichtung einer Parkpalette mit drei bzw. zwei Stellplatzebenen. Insgesamt wird durch diese Festsetzungen eine gegliederte Höhenentwicklung des Baukörpers vorgegeben, der sich auf diese Weise besser in die Struktur und Gestalt der umgebenden Bebauung einfügt.

Bezugsebene für die Höhenbemessung ist generell die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes genutzten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze. Bei geneigten Verkehrsflächen ist der rechnerische Mittelwert auf die Länge des Grundstückes zu ermitteln.

2.1.4 Bauweise

Im Bezug auf die Bauweise setzt der Bebauungsplan für die Mischgebiete MI sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - geschlossene Bauweise fest. Hier werden Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Damit wird der Bestand der historischen Altbausubstanz gesichert, und es werden - wie in der Stellungnahme des Landkreises Schaumburg vom 12.08.1999 angeregt - die Voraussetzungen für eine angemessene Erweiterung des Schulgebäudes (Eingangshalle / Foyer) geschaffen. Nach § 22 Abs. 3 BauNVO sind für die vorhandene Bebauung grundsätzlich Abweichungen von dieser Regelung zulässig.

Für die Kerngebiete werden textliche Festsetzungen zur abweichenden Bauweise getroffen: Angesichts der Baustruktur in dem Kerngebiet MK 1, die durch großmaßstäbliche Solitärgebäude geprägt ist, wird die einseitige Grenzbebauung auf der Nordseite der Baugrundstücke festgesetzt. Die Abstände zwischen den Gebäuden müssen mindestens 3,5 m und dürfen höchstens 5,0 m betragen. Durch die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird geregelt, dass Nebenanlagen grundsätzlich auch in diesen Abstandsflächen zulässig sind, dass aber in zwei Bereichen, die der Bebauungsplan als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen festsetzt, die Erschließung des hinterliegenden Kerngebietes MK 2 - Parkpalette - mit einer lichten Durchfahrhöhe von mindestens 3,5 m gesichert werden muss. Auf diese Weise werden vorhandene Überbauungen der Zufahrten gesichert und neue Bauelemente dieser Art ermöglicht.

Für das Kerngebiet MK 2 wird ebenfalls abweichende Bauweise festgesetzt und zwar dergestalt, dass die Länge der hier mit seitlichem Grenzabstand zu errichtenden Baukörper abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO mehr als 50 m betragen darf. Damit wird im Rahmen der o.g. Zielsetzungen die Errichtung eines zusammenhängenden, großflächigen Baukörpers ermöglicht.

2.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangebiet durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt. Die Festlegung der Baulinien erfolgt auf der Ostseite des Plangebietes an der Straßenflucht der Bäckerstraße. Dies geschieht unter Berücksichtigung der Regelungen der Örtlichen Bauvorschrift für Gestaltung „Stadt Rinteln - Innenstadt“ vom 15.04.1998, die im Übrigen mit sämtlichen Regelungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gültigkeit besitzt. Dort sind u.a. Teilbereiche der Bäckerstraße ausgewiesen, in denen sich historische Baufluchten befinden. Diese werden mit der Festsetzung der Baulinien gewahrt. Von diesen Baulinien werden durch textliche Festsetzung gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise Unterschreitungen von Gebäudeteilen bis zu 1,0 m zugelassen, wenn dies aus Gründen des Denkmalschutzes oder aus gestalterischen Gründen erforderlich ist.

In den übrigen Bereichen werden die Straßenseiten der Baufenster lediglich durch Baugrenzen definiert. Diese werden wiederum in Anlehnung an den Gebäudebestand festgelegt mit dem Ziel, die vorhandenen Strukturen zu wahren und für Neu- und / oder Erweiterungsbauten genügend Raum zu lassen. Die Tiefe der Baufenster für die Blockrandbebauung orientiert sich am Bestand und an dem Sanierungsziel, die vorhandenen Hauptnutzungen zu sichern. Auf diese Weise entstehen unterschiedlich tiefe Baufelder, die z.T. ergänzende Auskragungen für Bestandsgebäude umfassen. Im Blockinnenbereich wird unter Berücksichtigung des Baumbestandes das Baufeld in einer Größe von 27,5 x 87,5 m festgesetzt, um

hier die Errichtung der geplanten Parkpalette zu ermöglichen.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen sowie ihren Zufahrten trifft der Bebauungsplan differenzierende Festsetzungen. In den Kerngebieten MK und in der Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - sind die o.g. Anlagen mit Ausnahme von Garagen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um hier ein Optimum an Ausnutzung für den Stellplatzbedarf zu erreichen, dürfen die festgesetzten Grundflächenzahlen hier bei Anrechnung der Grundflächen dieser Einrichtungen überschritten werden. In den Mischgebieten MI sind die o.g. Anlagen zwar auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, die festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen jedoch hier nicht überschritten werden (vgl. Kapitel 2.1.2). Auf diese Weise soll in den stärker durch die Wohnnutzung geprägten Bereichen die vorhandene Freiraumstruktur erhalten werden.

2.2 Belange des Verkehrs

Die **äußere verkehrliche Erschließung** des Plangebietes ist gesichert und nicht Bestandteil dieser Planung. Auf der Westseite des Geltungsbereiches befindet sich im Zuge der Klosterstraße die Landesstraße L 435. Nach der Realisierung der Entlastungsstraße West und der Durchführung der geplanten verkehrsberuhigenden Maßnahmen in der Innenstadt (siehe Kapitel 1.2) kann hier eine deutliche Entlastung des Verkehrsaufkommens von derzeit ca. 17.000 Kfz/Tag und die Herausnahme des Durchfahrt- und Schwerverkehrs erreicht werden. Unter diesen Voraussetzungen soll dann die Klosterstraße zur Gemeindestraße zurückgestuft werden.

Bei den übrigen Straßen - Bäcker- und Krankenhäuser Straße sowie Kahlergasse - handelt es sich um innerstädtische Erschließungsstraßen. Die Baugrundstücke der Blockrandbebauung im Kerngebiet MK 1 und in den Mischgebieten MI sind über diese tangierenden Straßen erschlossen.

Das im Blockinnenraum gelegene Kerngebiet MK 2 wird über Zufahrten von der Klosterstraße erschlossen. In der Planzeichnung sind die Flächen, die zu diesem Zweck von Bebauung freizuhalten sind, als mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Die Zufahrten sind durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu sichern. Das Konzept für die Errichtung der Parkpalette sieht vor, dass die Zufahrten in Form getrennter Ein- und Ausfahrten jeweils in einer Richtung befahrbar sind, und zwar so, dass der einmündende Verkehr aus Gründen der Verkehrssicherheit möglichst weit südlich abgeführt wird. Die Breite der Zufahrten beträgt 3,50 m.

Die Unterbringung des **ruhenden Verkehrs** erfolgt im Bereich der Mischgebiete MI weiterhin im Wesentlichen auf den privaten Baugrundstücken bzw. im dafür ausgebauten Straßenseitenraum. Die erforderlichen Stellplätze für den Kundenverkehr der an der Klosterstraße befindlichen Geschäftshäuser, die bislang auf privaten Parkplätzen im Innenbereich des MK 2 bereitgehalten wurden, müssen zukünftig in der geplanten Parkpalette untergebracht werden (ca. 100 Stellplätze). Entsprechende privatrechtliche Regelungen zur Übernahme der Stellplatzverpflichtung werden rechtzeitig mit dem Vorhabenträger vereinbart. Auf dem Schulgrundstück soll ein Privatparkplatz für weitere 14 Einstellplätze ausgebaut werden, die ebenfalls über die Zufahrten der Parkpalette erschlossen werden sollen (siehe Anlage: städtebauliches Konzept). Darüber hinaus sollen auch die Anwohner des gesamten Bereiches im Rahmen einer sinnvollen Parkraumbewirtschaftung Stellplatzrechte, zumindest für die nächtliche Nutzung der Parkpalette, erhalten.

2.3 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich auf Grund der historisch gewachsenen Baustruktur sowie der zentrumsnahen Lage im Stadtgebiet nur wenige Freiflächen. Hierbei handelt es sich zum einen um die private Zier- und Nutzgärten in den rückwärtigen Grundstücksteilen der Mischgebiete MI an der Bäcker- und Krankenhäuser Straße. Insbesondere im Bereich des Mischgebietes MI 2 befinden sich noch verhältnismäßig große, nicht befestigte Freiflächen, deren Bestand durch die restriktiven Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen gesichert werden soll (vgl. Kapitel 2.1.2).

Der Blockinnenbereich des Plangebietes wird derzeit bereits überwiegend als Stellplatz- und Betriebsfläche genutzt. Mit der vorliegenden Planung werden die Flächen für eine Bebauung bzw. Nutzung als Stellplatzfläche festgelegt. Grünflächen, die im Sinne einer erholungsbezogenen Freiraumnutzung entwickelt werden sollen, sind hier nicht vorgesehen. Die vorhandenen drei alten Linden und eine Eibe können durch die Anordnung des Baukörpers im Blockinnenraum erhalten werden.

Eine Spielplatz befindet sich nicht im Plangebiet. Die Spielplatzversorgung der Wohnbevölkerung nach den Maßgaben des Nds. Kinderspielplatzgesetzes kann dennoch als gesichert angesehen werden, da unmittelbar südlich der Krankenhäuser Straße in geringer Entfernung ein öffentlicher Kinderspielplatz liegt. Dieser schließt an weitere Grünflächen an, die sich auf den ehemaligen Wallanlagen der mittelalterlichen Stadt befinden.

2.4 Natur und Landschaft - Eingriffsregel

Die Belange von Natur und Landschaft sind entsprechend den Anforderungen des § 1a BauGB unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregel aufzuarbeiten. Da es sich im vorliegenden Fall um eine bereits durch starke Überbauung und Versiegelung geprägte Bestandssituation handelt, kann auf die Ausarbeitung eines Grünordnungsplanes verzichtet werden. Statt dessen wird auf der Grundlage der im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan dargelegten Aussagen des Landschaftsplanes (Verfasser: Dipl.-Ing. Stefan Wirz, Hannover) im Folgenden eine knappe Eingriffsbeurteilung dargelegt, und die festgesetzten Maßnahmen werden erläutert.

Das Stadtgebiet Rinteln liegt in der naturräumlichen Region des Weser- und Leineberglandes. Die Untereinheit der Rintelner Talweitung liegt in der Naturraumeinheit des Rinteln-Hamelner-Weserlandes.

Bestandserfassung und -bewertung

- Schutzgut Boden: Die Böden im Nahbereich der Weser gehören überwiegend zu den Grundwasser- und Überflutungsböden. Nach den Ergebnissen einer Baugrunduntersuchung (Verfasser: Schnack & Partner, Hannover 1999) handelt es sich um alluviale Ablagerungen, d.h. hier ist Auelehm über Sanden und Schotter des Wesertales zu erwarten. Die Baugrunderkundungen weisen eine starke Durchsetzung des Oberbodens mit Bauschutt nach. Vor diesem Hintergrund sowie wegen der starken Überbauung und Versiegelung hat der Boden hier allerdings seine natürlichen Funktionen bereits weitgehend verloren.

Die Versiegelung im Bestand stellt sich wie folgt dar:

Überbaute Flächen	8.509 m ²	= 44,0 %
Vollversiegelte Flächen ²	7.206 m ²	= 37,2 %
Befestigte Flächen	1.391 m ²	= 7,2 %
Offene Flächen	2.239 m ²	= 11,6 %

- Schutzgut Wasser: Als Oberflächengewässer sind für das Plangebiet die ca. 500 m nördlich des Geltungsbereiches verlaufende Weser als Gewässer I. Ordnung und die unmittelbar südlich der Krankenhäuser Straße verlaufende Neue Exter als Gewässer II. Ordnung anzuführen. Der Wasserstand der Weser ist im Jahresverlauf starken Schwankungen unterworfen. Das Überschwemmungsgebiet grenzt nördlich und östlich unmittelbar an die Altstadt Rinteln, ist aber für das Plangebiet nicht von Bedeutung. Sonstige Oberflächengewässer gibt es nicht.

Der Grundwasserflurabstand in der weiten Niederung des Wesertales korrespondiert mit den Wasserständen des Flusses. Er liegt im Sommer und Herbst bei Niedrigwasser etwa 1 - 2 m unter Geländeoberkante, im Winter und Herbst noch höher. In der o.g. Bau- grunduntersuchung wurde für den 20.04.1999 ein Stand von $t = 3,00 - 3,5$ m festgestellt.

- Schutzgut Klima/Luft: Das Klima im Raum Rinteln kann als subatlantisch bezeichnet werden. Wetterbeherrschend sind Westwinde, die ozeanische Luftmassen heranbringen, was relativ gemäßigte Sommer und nicht zu strenge Winter bedingt. Für das Plangebiet kann von typischen siedlungsbedingten Veränderungen des Kleinklimas ausgegangen werden (insbesondere Aufheizungen auf Grund von Versiegelung und Überbauung).
- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Der gesamte Geltungsbereich ist durch die städtische Bebauung geprägt. Auch die Freibereiche sind durch anthropogene Nutzungen überprägt. Zum geringen Teil handelt es sich um meist strukturarme Gärten, überwiegend sind es jedoch befestigte oder versiegelte Hof-, Stellplatz- und Betriebsflächen. Hervorzuheben sind neben einigen Kleingehölzen vor allem drei alte Linden und eine Eibe im Blockinnenbereich. Diese sind in jedem Fall von besonderer Bedeutung in dem ansonsten weitgehend ausgeräumten Umfeld.
- Schutzgut Landschaftsbild: Im Landschaftsplan wird das Stadtgebiet Rinteln auf Grund der Bewertung der Erlebnisqualität der Landschaft in 18 unterschiedliche Landschaftsräume gegliedert. Diese beziehen sich allerdings im Wesentlichen auf den nicht besiedelten Außenbereich. Für das Plangebiet lassen sich aus diesen Betrachtungen und den dort zugrundegelegten naturraumtypischen Strukturen und Elementen keine Erkenntnisse ableiten. Gleichwohl kann die Altstadt Rinteln und hier insbesondere die Blockrandbebauung im Plangebiet mit ihren historischen Straßenfluchten und der charakteristischen Bau- substanz als Bereich von besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild angesprochen werden. Der Blockinnenbereich hingegen ist durch die vorhandenen Nutzungen bereits stark überprägt.

2 Hier ist ein Anteil an vorhandenen Straßenflächen von 775 m² eingerechnet.

Auswirkungen des Vorhabens

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet im naturschutzrechtlichen Sinne Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Legt man die festgesetzten Grundflächenzahlen und die Regelungen zur Anrechnung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten zugrunde, so errechnet sich in der Flächenbilanzierung eine maximale Überbauung und Versiegelung, die den Umfang der bestehenden Versiegelung insgesamt nicht überschreitet. Gleichwohl wird davon ausgegangen, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes für den Blockinnenbereich (Kerngebiet MK 2) zu erwarten sind, da hier neue Baurechte geschaffen werden, während die Festsetzungen im Blockrandbereich auf die Sicherung der historisch geprägten Strukturen und die Erhaltung der vorhandenen Freiraumelemente abzielen.

Angesichts der o.g. Vorbelastungen sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima wenig gravierend. Auch im Hinblick auf die Biotopstrukturen (Arten und Lebensgemeinschaften) sind nur unwesentliche negative Auswirkungen zu erwarten, da das Plangebiet im Bestand bereits nur geringe Lebensraumbedeutung hat. Demgegenüber sind die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, zumindest im Blockinnenbereich, erheblich. Obwohl auch hier das historische Erscheinungsbild bereits durch die vorhandenen Nutzungen überprägt ist, stellt die geplante Errichtung der Parkpalette einen Eingriff in die ursprüngliche Blockstruktur dar.

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Eingriffsverminderung und -vermeidung werden mit dem Bebauungsplan folgende Maßnahmen vorgesehen:

- **Erhaltung der Gehölze:** Der vorhandene Großbaumbestand im Bereich des Kerngebietes MK 2 (3 Linden sowie 1 Eibe) wird durch die Festsetzung zur Erhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in seinem Bestand gesichert.
- **Vorschriften zur Baugestaltung:** Für den Bereich des Bebauungsplanes behält die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung, die für die Altstadt Rintelns entwickelt wurde, ihre Gültigkeit. Diese enthält vor allem Festsetzungen für die Gestaltung der Gebäude und Einfriedungen und dient damit der Bewahrung des historisch geprägten Erscheinungsbildes.

Ausgleichsmaßnahmen

Durch die o.g. Vermeidungsmaßnahmen können die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verringert, jedoch nicht vollständig kompensiert werden. Die verbleibenden Eingriffe werden auf Grund der städtebaulichen Abwägung, in der der Planung der Parkpalette der Vorrang eingeräumt wird, als unvermeidbar angesehen. Zum Ausgleich dieser Beeinträchtigungen setzt der Bebauungsplan folgende Maßnahmen i.S.d. § 1a BauGB fest:

1. In dem festgesetzten Pflanzstreifen innerhalb des Kerngebietes MK 2 - Parkpalette - sind schmalkronige Laubbäume anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Baumarten sind Wildbirnen (*Pyrus calleryana* 'Chanticker'), Spitzahorn (*Acer platanoides* 'Olmstedt' oder 'Columnares') oder kleinkronige Winterlinden (*Tilia cordata* 'Rancho') zu verwenden. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang der Sortierung 14/16 in einem Abstand von maximal 20 m zu pflanzen.

2. An den Seiten - und Rückwänden des Parkhauses sind Wandbegrünungen anzubringen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Pflanzmaterial sind Efeu (*Hedera helix*), Geißblatt (*Lonicera heckrottii*), Waldrebe (*Clematis monatanana*) o.ä. zu verwenden. Je 5 lfm Wandfläche ist eine Pflanze der Sortierung 60/80 zu setzen.

Die o.g. Pflanzmaßnahmen sichern der Begrünung des Blockinnenbereiches und schaffen eine bessere Einbindung und Abschirmung der Neubebauung. Sie dienen als Kompensation gemäß § 1 a BauGB dem Ausgleich für die durch Baumaßnahmen und Versiegelung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Zur Sicherung einer zeitnahen Kompensationswirkung wird festgesetzt, dass diese Maßnahmen spätestens ein Jahr nach Beginn der Baumaßnahmen bzw. in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen sind. Mit den festgesetzten Maßnahmen lassen sich die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes vollständig ausgleichen.

2.5 Belange des Umwelt- und Immissionsschutzes

Altlasten

Verunreinigungen des Bodens oder der Luft mit umwelt- oder gesundheitsgefährdenden Stoffen - sogenannte Altlasten - sind für das Plangebiet nicht bekannt. Kenntnisse über Altstandorte, Altablagerungen, Bodenkontaminationen o.ä. liegen nicht vor. Falls bei den Geländearbeiten dennoch unerwartet Abfälle oder Geländeauffüllungen unbekannter Herkunft gefunden werden, ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Schaumburg unverzüglich zu benachrichtigen.

Verkehrliche Immissionen

Die Situation im Innenbereich des Blockes ist durch zahlreiche störende Nutzungen vorbelastet. Insbesondere der den geschäftlichen Nutzungen an der Klosterstraße zugehörige Parkverkehr und (bislang) die Nutzungen des Postbetriebes führen zu Lärmbelastungen. Darüber hinaus wirken die Schallimmissionen von der mit ca. 17.000 Kfz/Tag belasteten Klosterstraße in den Innenbereich ein. Gleichwohl wirft die Planung einer Parkpalette in einem auch durch Wohnnutzungen geprägten Bereich die Frage nach Ausmaß und Verträglichkeit schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auf. Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt (Verfasser: Ingenieurbüro Meyer, siehe Anlage).

In dem Gutachten wird untersucht, ob und wie die einschlägigen Immissionswerte eingehalten werden können. Zugrunde gelegt werden vom Gutachter die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für öffentliche Verkehrsanlagen. Diese betragen 57 dB(A) für Schulen und 64 dB(A) tags sowie 54 dB(A) nachts für Misch- und Kerngebiete. Diese Grenzwerte beinhalten einen zumutbaren Grundlärmpegel, der im öffentlichen Interesse jedem Bürger zugemutet wird. Hilfsweise können auch die Orientierungswerte der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“, hier für Mischgebiete, einschließlich Schuleinrichtungen von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts herangezogen werden. Diese Orientierungswerte sollen im Interesse des Lärmschutzes nach Möglichkeit angestrebt werden, sie können aber bei einer Abwägung aller Belange durchaus auch überschritten werden.

In die Berechnungen werden die Geräusche von den Zuwegungen, aus der Parkpalette und den ebenerdigen Parkplätzen (in der Summe 215 Stellplätze, zzgl. 14 Einstellplätze auf dem Schulgrundstück) nach dem vorliegenden städtebaulichen Konzept (siehe Kapitel 1.3 sowie Anlage) eingestellt. Dabei wird davon ausgegangen, dass Stellplätze auf dem Dach der Parkpalette überdacht werden und dass die Ostfassade als geschlossene Wand ausgeführt wird. Im Hinblick auf die Häufigkeit von Fahrzeugbewegungen werden aus Gründen der Rechensicherheit Wechselzahlen angesetzt, die vermutlich höher liegen als die tatsächlich zu erwartende Frequentierung.

Im Ergebnis stellt sich heraus - dies ist aus den Tabellen und der Immissionskarte (siehe Anlage) gut ablesbar, dass durch die Nutzung der Parkpalette und der ebenerdigen Parkplätze für Außenwohnbereich tags keine Grenzwerte nach 16. BImSchV überschritten werden und dass für Gebäude die Tag- und Nachtwerte ebenfalls weitestgehend eingehalten werden. Auch unter Einbeziehung der privaten Stellplätze auf dem Schulgrundstück ergibt sich für die schalltechnische Bewertung keine nennenswerte Änderung. Wenn auf dem Schulhof geparkt wird, stellt dieser keine zu schützende Fläche mehr da. Die Zufahrt zum Schulhof, der kein öffentlicher Parkplatz werden soll, ist somit schalltechnisch nicht relevant, da diese wenigen Fahrten bereits als Sicherheit in den Berechnungen enthalten sind.

Nachts kommt es lediglich bei der hoch angesetzten Wechselzahl zu geringfügigen Überschreitungen im Bereich Krankenhäuser Straße, während bei der wahrscheinlichen, niedrigen Wechselzahl die Vorgaben eingehalten werden können. Die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18 005 kann im öffentlichen Interesse hingenommen werden, zumal wenn man berücksichtigt, dass die Außenbauteile für die Wohnnutzung innerhalb der Gebäude einen ausreichenden Lärmschutz gewährleisten, selbst schon bei den einfachsten Konstruktionen. Für Außennutzungen dagegen sollte eine Lärmabschirmung in Form einer massiven Wand erfolgen.

Zur Sicherung der schalltechnischen Erfordernisse werden im Bebauungsplan textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für die Durchführung von baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor oder zur Vermeidung von schädlichen Lärmeinwirkungen getroffen:

1. Die Ostfassade der in dem Kerngebiet MK 2 zulässigen Parkpalette ist als geschlossene Wand zu errichten. Fenster- und Türöffnungen sind nur zulässig, wenn sie in schalldichter Weise ausgeführt werden.
2. Sofern auf dem Dach der Parkpalette Stellplätze untergebracht werden, sind diese auf der Ostseite der Anlage zu überdachen und mit einer geschlossenen Wandfläche nach Ziff. 1 zu begrenzen.
3. Soweit nicht feste Gebäudeteile unmittelbar angrenzen, sind die östliche Umfriedung des Kerngebietes MK 2 - Parkpalette - sowie die südliche Umfriedung der Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - jeweils im Bereich des Flurstückes 61/1 als massive Wand in einer Höhe von mindestens 1,80 m herzustellen.

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Schallemissionen der geplanten Parkierungsanlage nicht zu unzulässigen Lärmbelastungen der angrenzenden Bereiche führen. Die Durchführung der Maßnahmen ist durch die Festsetzung mit Bezug auf das Kerngebiet MK 2 an die Errichtung der Parkpalette gebunden. Weitere Auswirkungen im Bereich Klosterstraße (z.B. Sonderschule und Orientierungsstufe) sind angesichts der dortigen Vorbelastung ebenfalls nicht zu befürchten. Mittelfristig ist eher mit einer Verbesserung der Situation zu rechnen, wenn verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Innenstadt realisiert werden.

Gewerbliche Immissionen

Im östlichen Teil des Planbereiches befinden sich dem Nutzungszweck von Mischgebieten entsprechend lediglich kleinere Handels- und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Auch in dem Kerngebiet MK 1, wo die kerngebietstypischen Nutzungen ansässig sind (z.B. Büronutzungen), befinden sich keine Betriebe mit nennenswerten Emissionen. Nach Auslagerung des Postbetriebshofes wird sich der Postbetrieb künftig auf den Schalterdienst beschränken. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass keine störenden gewerblichen Immissionen auftreten.

2.6 Belange der Denkmalpflege

Der Planbereich befindet sich in der historischen Altstadt Rintelns, die durch vielfältige Einflüsse der Weserrenaissance geprägt ist und die sich durch ihre Maßstäblichkeit und Detailvielfalt auszeichnet. Aus denkmalpflegerischer Sicht ruft die geplante Errichtung der Parkpalette in diesem Kontext Bedenken hervor, insbesondere im Hinblick auf die Baukörperdimensionierung. Diese Vorbehalte können aber unter Beachtung der Vorteile des Projektes, nämlich Verkehrsberuhigung in der Innenstadt und damit Reduzierung der Beeinträchtigungen und Belastungen der Baudenkmale in diesem Bereich, zurückgestellt werden, so die Stellungnahme der Bezirksregierung Hannover zum Vorentwurf (Schreiben vom 12.08. 1999).

Zum besonderen Schutz des Stadtbildes mit seiner historischen und künstlerischen Bedeutung hat die Stadt Rinteln gemäß §§ 56 und 97 NBauO örtliche Bauvorschriften über Gestaltung erlassen. Diese gelten auch für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

Darüber hinaus unterliegt eine Reihe von Einzelgebäuden im Plangebiet den Bestimmungen des niedersächsischen Denkmalrechtes. Im Verzeichnis der Kulturdenkmale für den Landkreis Schaumburg, das am 01.06.1989 durch die Bezirksregierung Hannover bekanntgemacht wurde, sind folgende Einzelobjekte gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG aufgeführt:

Bäckerstraße 15, 16, 17, 20, 21, 22, 27 und 28

Klosterstraße 27 und 28

Krankenhagener Straße 22 und 27.

Dieser denkmalpflegerische Objektschutz ist in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB für die o.g. Anwesen dargestellt.

Auf Grund des § 8 NDSchG sind auch bauliche Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen so zu gestalten und instandzuhalten, dass das Erscheinungsbild der Denkmale nicht beeinträchtigt wird. Vor diesem Hintergrund ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie bei nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren eine besondere Abstimmung mit den Denkmalbehörden erforderlich.

3. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

3.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist auf Grund der vorhandenen Bebauung bereits sichergestellt. Das Plangebiet ist über die Netze der Stadtwerke Rinteln sowie der Deutschen Telekom an die Versorgung angeschlossen. Die vorgesehenen Tiefbaumaßnahmen, insbesondere die Anpflanzungen, sind rechtzeitig mit den Leitungsträgern abzustimmen.

Die schadlose Schmutzwasserbeseitigung ist über den Anschluss des Planbereiches an die zentrale Kanalisation der Stadt Rinteln vorhanden. Die Oberflächenentwässerung erfolgt ebenfalls über das Kanalisationsnetz der Stadt Rinteln. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Schaumburg. Das Plangebiet ist an die zentrale Müllabfuhr angeschlossen.

Die Stadt Rinteln hat hinsichtlich der Löschwasserversorgung den Grundschutz zu gewährleisten. Der erforderliche Löschwasserbedarf kann durch vorhandenen die Trinkwasserleitungen und Hydranten der Stadtwerke Rinteln in der Innenstadt geliefert werden. Im Rahmen der weiteren Bebauung des Plangebietes (Kerngebiet MK 2) wird die Löschwasserversorgung in geeigneter Weise sichergestellt und im Löschwasserplan dargelegt.

3.2 Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundflächen in den Blockrandbereichen befinden sich im Besitz zahlreicher Privateigentümer. Das Kerngebiet MK 2, in dem die geplante Parkpalette errichtet werden soll, ist z.T. in städtischem, z.T. in privatem Eigentum. Für die Umsetzung der Planung durch einen Vorhabenträger sind geeignete privatrechtliche Vereinbarungen zu treffen. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Vierten Teiles des BauGB werden nicht erforderlich.

3.3 Kosten für die Stadt Rinteln

Die Kosten für die Stadt Rinteln entstehen nur durch die Planung. Die Durchführung der Erschließungs-, Bau- und Ausgleichsmaßnahme obliegt dem Vorhabenträger.

3.4 Flächenbilanz

Für die vorliegende Planung ergibt sich folgende überschlägige Flächenbilanz:

Mischgebiete	MI 1 (GRZ = 1,0)	580 m ²	
	MI 2 (GRZ = 0,5)	3.600 m ²	
	MI 3 (GRZ = 0,8)	4.340 m ²	
	MI 4 (GRZ = 0,8)	1.715 m ²	
	Summe		10.235 m ²
Kerngebiete	MK 1 (GRZ = 0,8)	2.880 m ²	
	davon Fahrrechte 250 m ²		
	MK 2 (GRZ = 0,8)	4.470 m ²	
	davon Pflanzstreifen 460 m ²		
Summe		7.350 m ²	
Fläche für Gemeinbedarf - Schule			985 m ²
Straßenverkehrsflächen			<u>775 m²</u>
Größe des Geltungsbereiches			19.345 m²

Stadt Rinteln
Ortsteil Rinteln

Bebauungsplan SAN 7
„Südliche Klosterstraße“

Anlage zur Begründung

STADT RINTELN

Bebauungsplan SAN 7
„Südliche Klosterstraße“

**Städtebauliches
Konzept**

Anzahl der Stellplätze
Parkpalette auf 2 - 3 Ebenen 159
Offene Stellplätze
(davon 14 bei der Schule) 67
Summe (226 - 14) 212

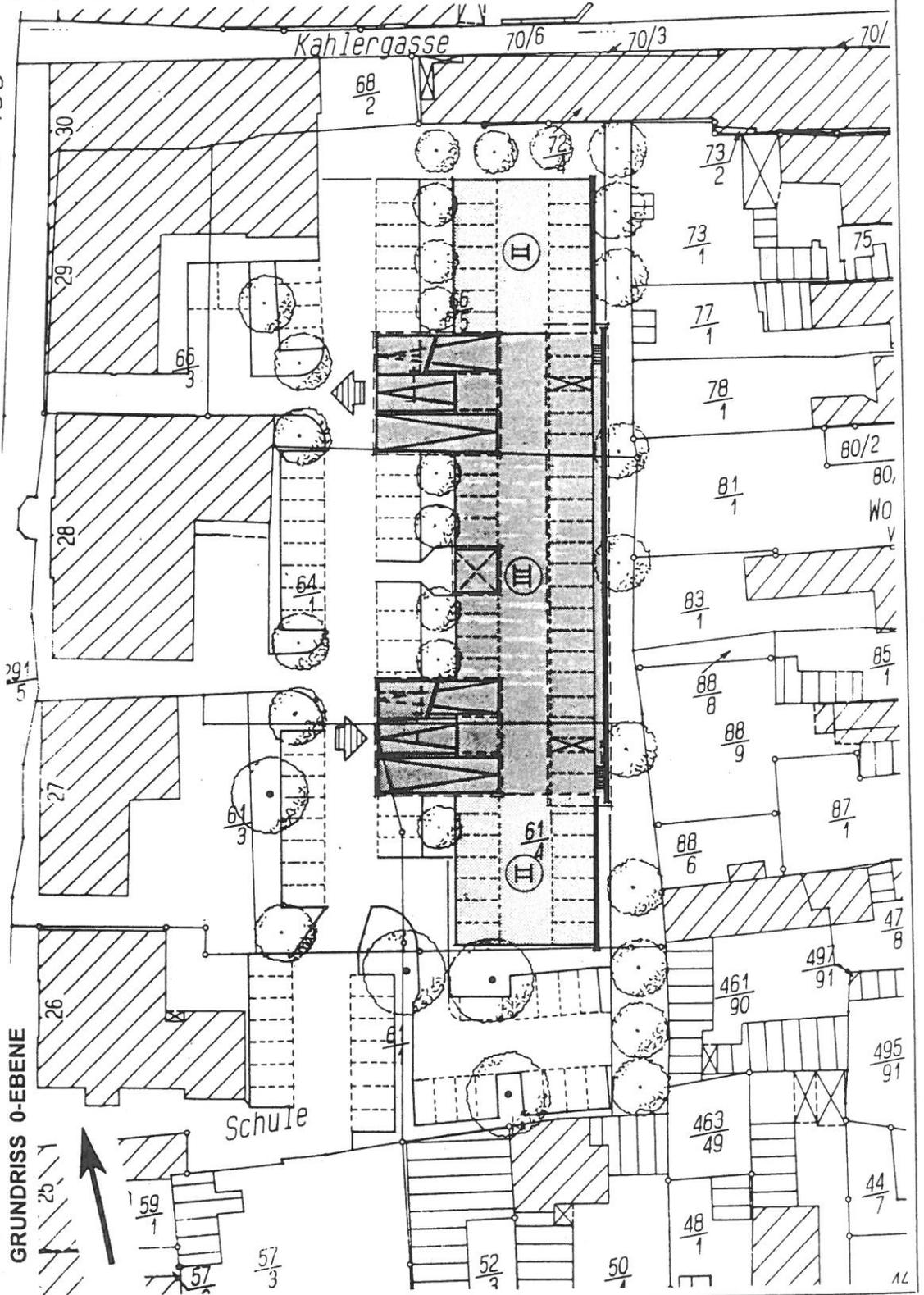
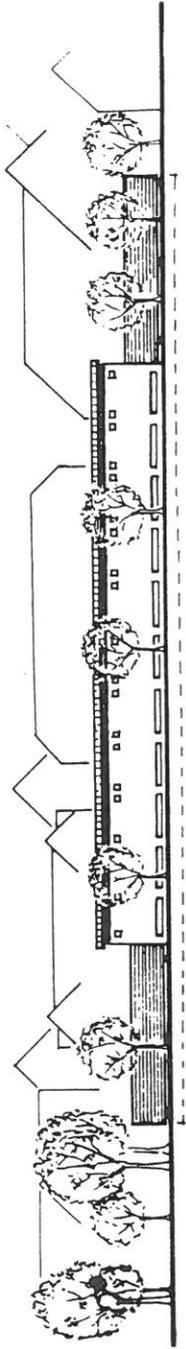
M 1 : 500 (im Original)



September 1999

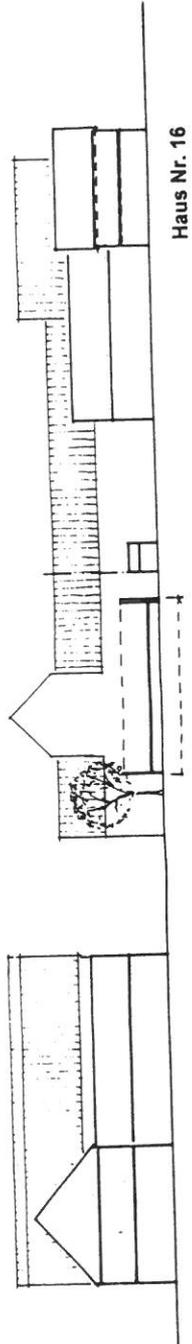
Stadtlandschaft

ANSICHT OST



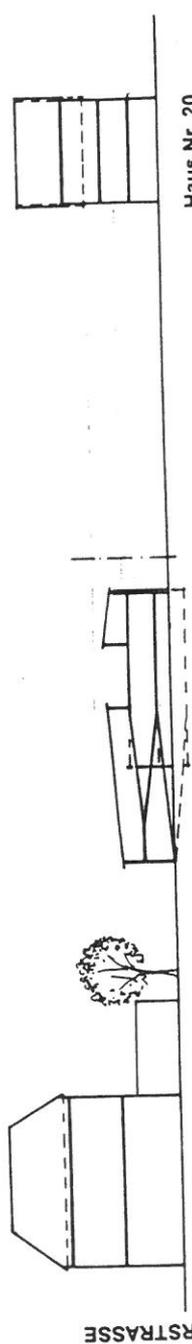
Darstellung von
 Gebäudehöhen
 (Bestand / Planung)

SCHNITT A



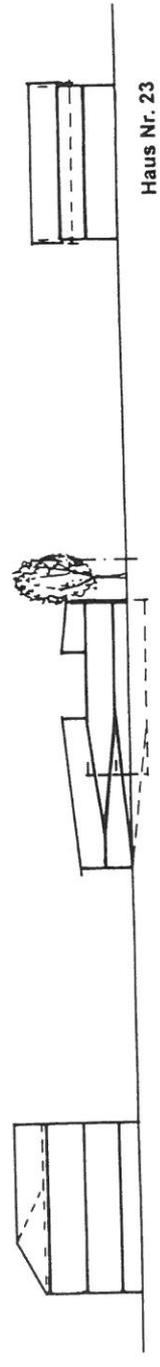
Haus Nr. 16

SCHNITT B



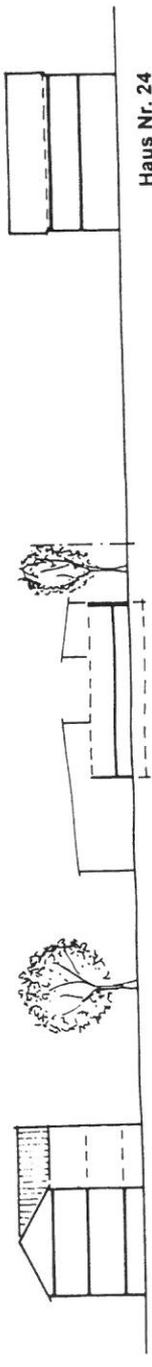
Haus Nr. 20

SCHNITT C



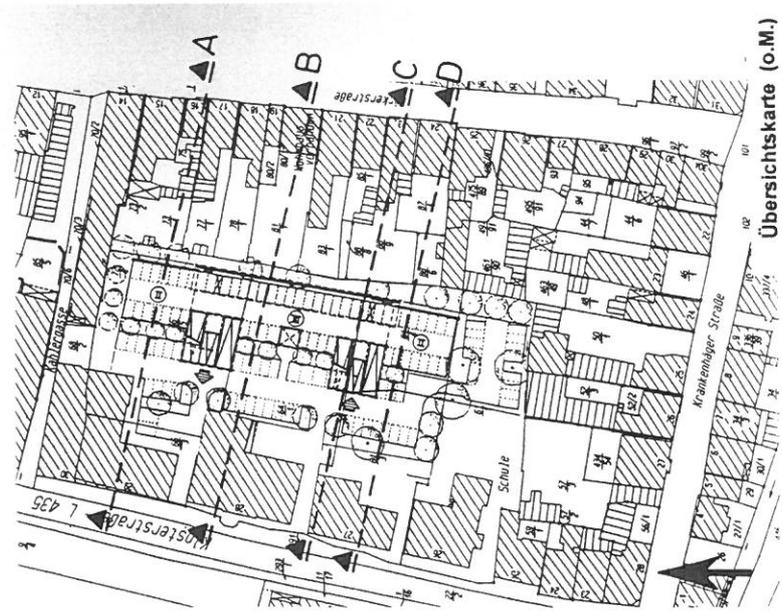
Haus Nr. 23

SCHNITT D



Haus Nr. 24

BÄCKERSTRASSE



Übersichtskarte (o.M.)

M 1 : 500 (im Original)



September 1999

Stadtlandschaft

Lärmtechnisches Gutachten

Parkpalette

und

Parkplätze

zum Genehmigungsverfahren für:

Bebauungsplan SAN 7

„Südliche Klosterstraße“

in 31737 Rinteln

Auftraggeber:

Stadt Rinteln

Planungs- und Hochbauamt

31737 Rinteln

Aufgabenstellung

Die Stadt Rinteln beabsichtigt, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes SAN 7 „Südliche Klosterstraße“ ein Kerngebiet festzusetzen und insbesondere Regelungen über die Zulässigkeit einer Parkpalette zu treffen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird für eine abschließende Stellungnahme eine Immissionsprognose für das Vorhaben gefordert. In dem Gutachten ist der Nachweis zu erbringen, daß es durch die Geräusche zu keiner Überschreitung der durch die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) festgelegten Immissionsgrenzwerte in dem angrenzenden Gebiet kommt.

Immissionsgrenzwerte:

		Tag	Nacht
1.	an Schulen	57 dB(A)	
2.	in Kerngebieten	64 dB(A)	54 dB(A)

Konzept

Das Konzept beinhaltet ein Parkhaus „Parkpalette“ und ebenerdige Parkplätze. Die gesamte „Parkpalette“ verfügt über ein Tiefgeschoß. Im südlichen und nördlichen Teil ist jeweils ein offenes Obergeschoß sowie zwei Obergeschosse lediglich im mittleren Teil des geplanten Gebäudes vorgesehen. Das zweite OG soll z.T. überdacht werden. Die Ostfassade ist als geschlossene Wand mit wenigen Öffnungen (Fenster und Türen) geplant. Die übrigen Fassaden sind offen.

Alle Parkmöglichkeiten sind der Öffentlichkeit zugänglich und die Nutzung ist ohne Einschränkungen, z.B. Schließung der oberen Geschosse nachts, vorgesehen.

Hier werden insgesamt 212 Stellplätze auf der „Parkpalette“ und den ebenerdigen Parkplätzen zur Verfügung stehen. Die geplante Fußgängerzone ist von hier unmittelbar erreichbar.

¹ 16. Rechtsverordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990, veröffentlicht: BGBl 1990

Örtliche Verhältnisse

Die "Parkpalette" und die ebenerdigen Parkplätze liegen in einem rechteckigen, von geschlossener Bebauung umgebenen Bereich, eingerahmt von folgenden Straßenzügen:

Klosterstraße - westlich

Kahlergasse - nördlich

Bäckerstraße - östlich

Krankenhäuser Straße - südlich

Die Zufahrt ist von der Klosterstraße zwischen den Gebäuden Nr. 27 und Nr. 28, die Ausfahrt zwischen Nr. 28 und Nr. 29 vorgesehen.

Die nächstgelegene Wohnbebauung sind die Häuser in der Bäckerstraße und der Krankenhäuser Straße. Sie befinden sich ca. 10 bis 20 m östlich bzw. südlich der geplanten Parkpalette. Die Gebäude in der Klosterstraße und der Kahlergasse sind vorwiegend gewerblich genutzt.

Für die Betrachtungen zu den Lärmimmissionen wurden Gebäude und Freiflächen in der Bäcker- Krankenhäuser und Klosterstraße als Immissionspunkt ausgewählt.

Ermittlungsmethode

Im Rahmen des nachfolgenden Gutachtens wird die Geräuschsituation von der Zuwegung, der Parkpalette und der ebenerdigen Parkplätze dargestellt und beurteilt. Als Grundlage der Beurteilung dient die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz und die Verkehrslärmschutzverordnung mit RLS - 90¹, Abschnitt 4.5.

Für die Berechnungen wurde das PC-Rechenprogramm SoundPLAN, Version 4.2 verwendet. Die Lärmquellen, Gebäude usw. liegen dabei in digitalisierter Form vor.

¹ "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS_90)", veröffentlicht: Verkehrsblatt 1990, Heft 7, S.1036ff

Als wesentliche Grundlage für die Prognoseberechnung von Parkhäusern und Plätzen gilt die Parkplatzlärmstudie² des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz. Sie liegt in der überarbeiteten 3. Auflage vor. Hierin werden die verschiedenen Parkplatzarten näher untersucht und Planungsempfehlungen aus schalltechnischer Sicht gegeben.

Die wesentliche Eingangsgröße für die Berechnung der Schallimmissionen eines Parkplatzes ist die Bewegungshäufigkeit.

Als Anhaltswerte für die Planung werden in der Parkplatzlärmstudie die nachfolgenden Werte angegeben. Da die künftige Nutzung sehr stark von den örtlichen Gegebenheiten abhängt wird bei der Planung von einer "ungünstigen" (lärm erhöhenden) Situation ausgegangen. Für die Parkplätze an Einkaufszentren, P+R-Parkplätze, Diskotheken und Beherbergungsbetrieben werden sonst folgende Werte empfohlen:

Anzahl der Fahrzeugbewegungen je Stellplatz und Stunde für verschiedene Parkplatztypen (Anhaltswerte)

	Tag	Nacht
Einkaufszentrum	2,1 / 1,6 ¹	---
P+R-Parkplätze	0,25	0,06
Diskothek	0,4	0,8
Beherbergungsbetriebe*	0,2	0,1

*) für einen Stellplatz je 2 Betten

¹) 2,1 bei eingeschränktem Warenangebot, z.B. ALDI, 1,6 bei normalem Warenangebot

Die Ergebnisse der untersuchten Parkplätze sind bei ähnlich gelagerten Situationen als Anhaltswerte heranzuziehen. Bei anderen Situationen, wie es auch hier der Fall ist, sind anhand dieser Daten die jeweils für die spezielle Situation passenden Werte festzulegen.

Die hier zu erwartenden Wechselzahlen wurden zur Sicherheit mit 2,0 am Tag und 0,5 in der Nacht als Berechnungsvariante angesetzt. Vermutlich wird aber ein geringerer Wechsel stattfinden, der entsprechend der Situationen auf einem P + R Parkplatz oder bei einem Einkaufszentrum mit normalem Warenangebot liegen dürfte.

Bei einer Bewegungshäufigkeit mit 1,0 am Tag und 0,25 in der Nacht reduziert sich der Immissionspegel um 3 dB(A).

² Parkplatzlärmstudie Schriftenreihe des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, veröffentlicht 1994 Heft 89

Zusammenfassung

Durch die Nutzung der „Parkpalette“ und der ebenerdigen Parkplätze werden tags keine Grenzwerte überschritten.

Weder an den Außenwohnbereichen wie Terrassen, Freiflächen o. Schulhof (s. Rasterlärmkarte) noch an repräsentativen Berechnungspunkten an den Gebäuden (s. Tab. Punkt Nr.1 bis Nr.9) gibt es Grenzwertüberschreitung von tags 64 dB(A) bzw. 57 dB(A). Dies gilt für hohe Bewegungshäufigkeit (tags 2,0), wie für die halbierten Werte (tags 1,0).

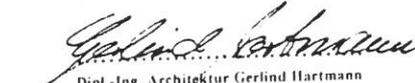
Nachts werden die Grenzwerte bei einer Wechselzahl von 0,5 lediglich an einem Gebäude in der Krankenhäuser Straße überschritten. Hier ist davon auszugehen, daß der Schalldämm-Wert der massiven Außenwand eine ausreichende Minderung des Lärmpegels gewährleistet.

Bei einem Bewegungswechsel von 0,25 nachts gibt es keine Grenzwertüberschreitungen.

Bearbeitet:

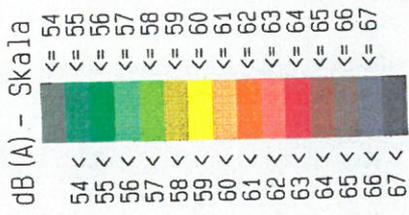
Elze, Juni 1999

INGENIEURBÜRO für
IMMISSIONSSCHUTZ


Dipl.-Ing. Architektur Gerlind Hartmann

Parkpalette in Rinteln Südliche Klosterstraße

Beurteilungspegel tags, 2m über Grund



Legende

- Emission Straße
- Straße
- Parkplatz
- Immissionsort
- Reflexflächen
- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Maßstab 1: 500



Ingenieurbüro Volker Meyer Zum Silberacker 27 31008 Elze Tel. (05182) 97700

150

100

50

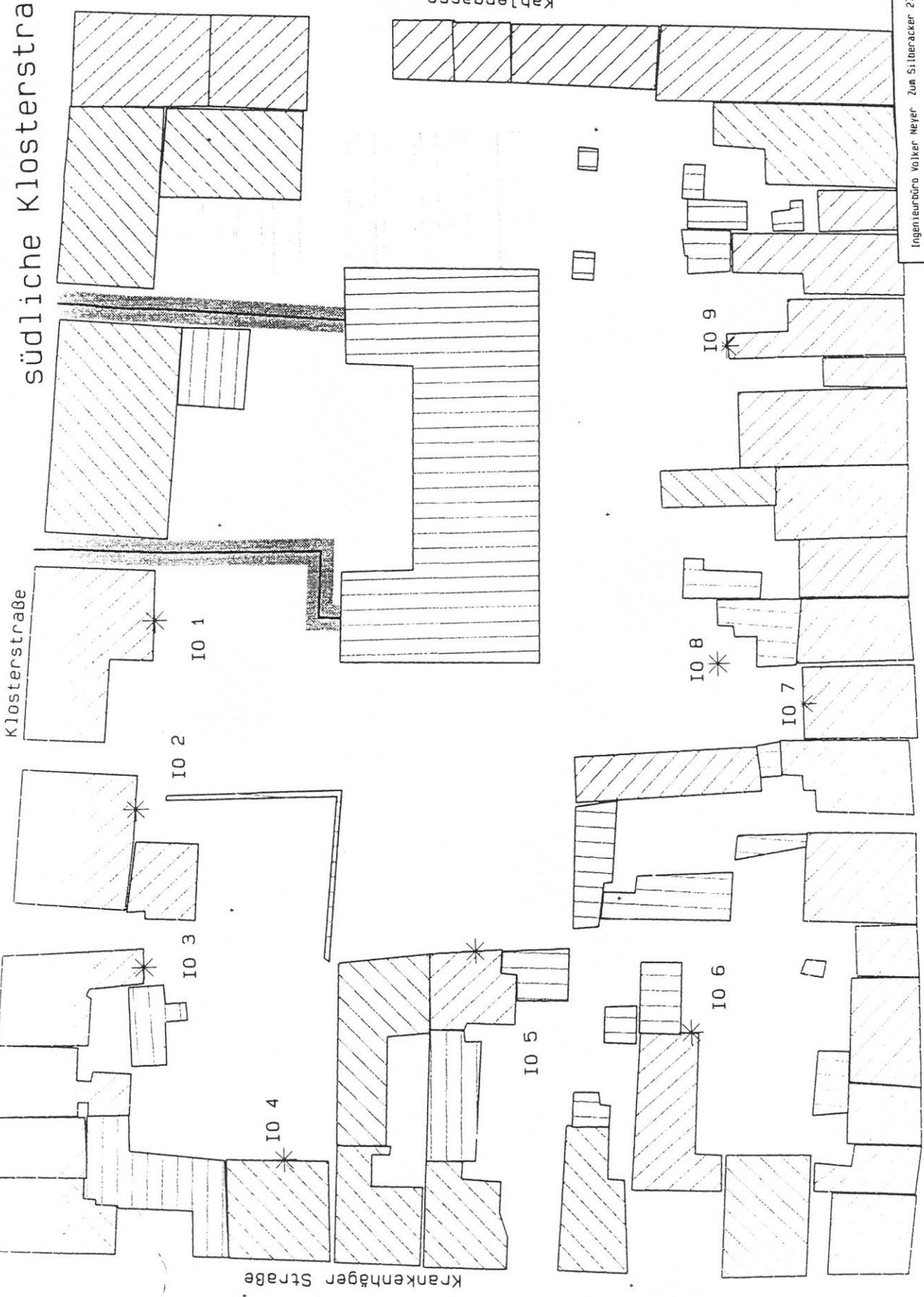
0

Parkpalette in Rinteln
 südliche Klosterstraße



Legende

- Emission Straße
- Straße
- ▨ Parkplatz
- * Immissionsort
- ▨ Reflexflächen
- ▨ Hauptgebäude
- ▨ Nebengebäude
- Maßstab 1: 500



Ingenieurbüro Volker Meyer Zum Silberacker 27 31008 Elze Tel. (05182)97700

Bäckerstraße

Kahlergasse

Klosterstraße

Krankenhäuser Straße

IO 2

IO 1

IO 3

IO 4

IO 5

IO 6

IO 8

IO 7

IO 9

Berechnung zur geplanten Parkpalette
B-Plan SAN 7 Südliche Klosterstraße in Rinteln
Bewegungswechsel tags 2,0 / nachts 0,5

Nr.	Punktname	HFront	SW	Nutz	DH		IGW		Lm, PoL		Diff. PoL/IGW		Bemerkung
					I-A	T/N	T	N	T	N	T	N	
					m	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	
1	2	4	5	6	12	13	17	18	20	21		55	

*** Ergebnisdatei K020 übertragen nach Spalten »Lm, PoL t/n/s« (S17-19).
 * Bewertet nach Richtlinie : "16.BImSchV".
 * Maßgebende Bezugsachse ist S001

1	Klosterstr. 27	O	1	MI	3.50	64/54	60	54	-	-		
1	Klosterstr. 27	O	2	MI	6.30	64/54	60	54	-	-		
1	Klosterstr. 27	O	3	MI	9.10	64/54	60	53	-	-		
2	Kloster Schule	O	1	SOS	3.44	57/0	55	48	-	-		
2	Kloster Schule	O	2	SOS	6.24	57/0	55	49	-	-		
2	Kloster Schule	O	3	SOS	9.04	57/0	55	49	-	-		
3	Klosterstr. 25	O	1	MI	3.50	64/54	46	40	-	-		
3	Klosterstr. 25	O	2	MI	6.30	64/54	51	44	-	-		
3	Klosterstr. 25	O	3	MI	9.10	64/54	52	46	-	-		
3	Klosterstr. 25	O	4	MI	11.90	64/54	53	47	-	-		
4	Krankenhäuser 27	N	1	MI	3.50	64/54	44	38	-	-		
4	Krankenhäuser 27	N	2	MI	6.30	64/54	46	39	-	-		
4	Krankenhäuser 27	N	3	MI	9.10	64/54	46	40	-	-		
5	Krankenhäuser 25	N	1	MI	3.50	64/54	62	56	-	1.3		
6	Krankenhäuser 23	N	1	MI	6.30	64/54	48	42	-	-		
7	Bäckerstr. 24	W	1	MI	3.50	64/54	41	35	-	-		
7	Bäckerstr. 24	W	2	MI	6.30	64/54	44	38	-	-		
7	Bäckerstr. 24	W	3	MI	9.10	64/54	48	42	-	-		
8	AWB Bäckerstr24		1	MI	2.50	64/54	42	36	-	-		
9	Bäckerstr. 18	W	1	MI	3.50	64/54	42	36	-	-		
9	Bäckerstr. 18	W	2	MI	6.30	64/54	44	38	-	-		

Berechnung zur geplanten Parkpalette
B-Plan SAN 7 Südliche Klosterstraße in Rinteln
Bewegungswechsel tags 1,0 / nachts 0 25

Nr.	Punktname	HFront	SW	Nutz	OH		Lm, PoL		Diff. PoL/IGW		Bemerkung
					I-A	T/N	T	N	T	N	
					m	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)		
					12	13	17	18	20	21	55

*** Ergebnisdatei K020 übertragen nach Spalten »Lm, PoL t/n/s« (S17-19).
 * Bewertet nach Richtlinie : "16.BImSchV".
 * Maßgebende Bezugsachse ist S001

1	Klosterstr. 27	O	1	MI	3.50	64/54	57	51	-	-	
1	Klosterstr. 27	O	2	MI	6.30	64/54	57	51	-	-	
1	Klosterstr. 27	O	3	MI	9.10	64/54	57	50	-	-	
2	Kloster Schule	O	1	SOS	3.44	57/0	52	45	-	-	
2	Kloster Schule	O	2	SOS	6.24	57/0	52	46	-	-	
2	Kloster Schule	O	3	SOS	9.04	57/0	52	46	-	-	
3	Klosterstr. 25	O	1	MI	3.50	64/54	43	37	-	-	
3	Klosterstr. 25	O	2	MI	6.30	64/54	48	41	-	-	
3	Klosterstr. 25	O	3	MI	9.10	64/54	49	43	-	-	
3	Klosterstr. 25	O	4	MI	11.90	64/54	50	44	-	-	
4	Krankenhäuser 27	N	1	MI	3.50	64/54	41	35	-	-	
4	Krankenhäuser 27	N	2	MI	6.30	64/54	43	36	-	-	
4	Krankenhäuser 27	N	3	MI	9.10	64/54	43	37	-	-	
5	Krankenhäuser 25	N	1	MI	3.50	64/54	59	53	-	-	
6	Krankenhäuser 23	N	1	MI	6.30	64/54	45	39	-	-	
7	Bäckerstr. 24	W	1	MI	3.50	64/54	38	32	-	-	
7	Bäckerstr. 24	W	2	MI	6.30	64/54	41	35	-	-	
7	Bäckerstr. 24	W	3	MI	9.10	64/54	45	39	-	-	
8	AWB Bäckerstr24		1	MI	2.50	64/54	39	33	-	-	
9	Bäckerstr. 18	W	1	MI	3.50	64/54	39	33	-	-	
9	Bäckerstr. 18	W	2	MI	6.30	64/54	41	35	-	-	

29.06.99 09:51

Datei : ETAB 031

Projekt : Parkpalette

Ingenieurbüro Volker Meyer Zum Silberacker 27 31008 Elze Tel. (05182) 97700

Seite

1

Berechnung zur geplanten Parkpalette
 B-Plan SAN 7 Südliche Klosterstraße in Rinteln
 Bewegungswechsel tags 1,0 / nachts 0 25

Legende der verwendeten Tabellenspalten

Nr	Name	Beschreibung
1	Nr.	Nummer des Immissionsorts
2	Punktname	Bezeichnung des Immissionsorts
4	HFront	Gebäudeseite
5	SW	Stockwerk : 1=BG, 2=1.OG, 3=2.OG, u.s.w.
6	Nutz	Gebietsnutzung
12	OH I-A.....	Höhe des Immissionsortes über Achse Verkehrsweg
13	IGW T/N.....	Immissionsgrenzwerte tags/nachts
17	Lm, PoL T.....	Beurteilungspegel Prognose ohne Lärmschutz tags
18	Lm, PoL N.....	Beurteilungspegel Prognose ohne Lärmschutz nachts
20	Diff. T.....	Überschreitung des Immissionsgrenzwertes tags
21	PoL/IGW N.....	Überschreitung des Immissionsgrenzwertes nachts
55	Bemerkung	Bemerkung

Pegelwerte aufgerundet durch Addition von 9.500 zur 1. Dezimalstelle.

Pegeldifferenzen aufgerundet durch Addition von 5.000 zur 2. Dezimalstelle.