Stadt Rotenburg (Wümme)

–Stadtplanungsamt–

Begründung

zur

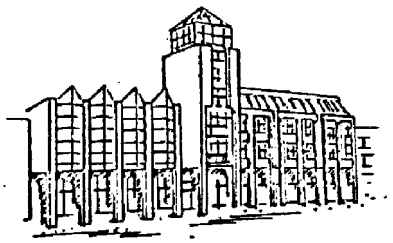
4. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 55 B I

– Glockengießerstraße – Ost –

(mit örtlichen Bauvorschriften)

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB)



INHALTSVERZEICHNIS

1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches....3
   1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes....3
   1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung....3

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen....4
   2.1 Landes-Raumordnungsprogramm....4
   2.2 Regionales Raumordnungsprogramm....4
   2.3 Flächennutzungsplan....5
   2.4 Archäologische Denkmalpflege....5
   2.5 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB....5

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung....6
   3.1 Städtebauliche Zielsetzung....6
   3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes....7
   3.3 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt....11
   3.4 Immissionsschutz....17
   3.5 Verkehr....17

4. Örtliche Bauvorschriften....18

5. Ver- und Entsorgung....19

6. Bodenordnung....19

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt im Stadtzentrum von Rotenburg, zwischen der Glockengießerstraße und der Großen Straße (siehe Abb. 1). Es umfasst die Flurstücke 223/45, 223/46, 223/6 und eine Teilfläche des Flurstücks 348/8 (Straßengrundstück Große Straße) der Flur 13 der Gemarkung Rotenburg.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,64 ha.

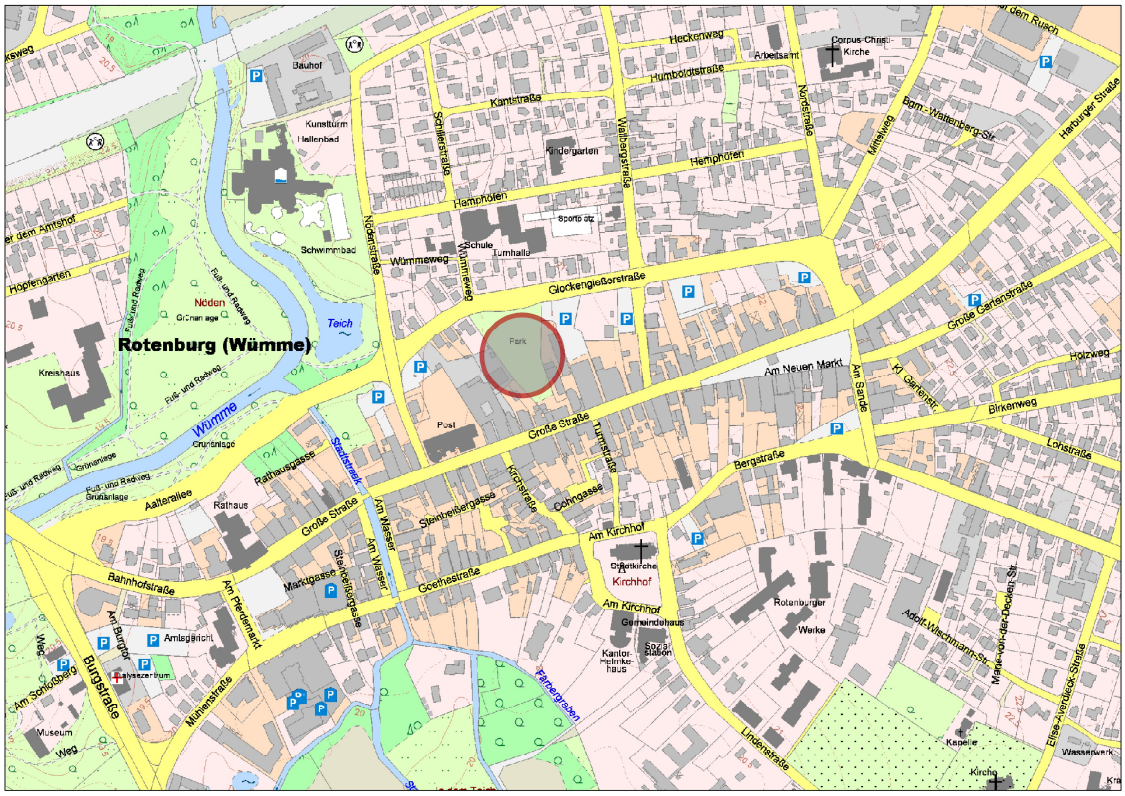


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) – LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2014

1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Das Planänderungsgebiet befindet sich in der Innenstadt von Rotenburg und ist entlang der Großen Straße bereits bebaut. Die Große Straße hat hier die Funktion einer Fußgängerzone. Im Erdgeschoss der Gebäude befinden sich Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe, im Obergeschoss Wohnnutzungen. Im rückwärtigen Bereich dieser beiden Grundstücke sind Stellplätze angelegt, die über eine langgestreckte Zufahrt (Teil des Flurstücks 223/46) von der Glockengießerstraße aus erreichbar sind. Auf dem Flurstück 223/45 befinden sich Gartenflächen und eine private Grünanlage mit Baumbestand.

Auf den benachbarten Flächen entlang der Großen Straße erstreckt sich ebenfalls eine Bebauung mit Einzelhandelsgeschäften im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Der in Richtung Glockengießerstraße gerichtete rückwärtige Bereich der Bauflächen ist östlich angrenzend am Planänderungsgebiet geprägt durch Dienstleistungsbetriebe und einige Wohnungen, westlich angrenzend entstehen derzeit ein Lebensmittelvollsortimenter mit einem Backshop und Büroräume für die Rotenburger Kreiszeitung. In dem Bereich entlang der Glockengießerstraße sind östlich angrenzend am Planänderungsgebiet Stellplätze, westlich angrenzend gemischte bauliche Nutzungen vorhanden.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 wurde Rotenburg dem Ordnungsraum Bremen, also dem verdichteten Raum um Bremen zugeordnet. Das derzeit gültige Landes-Raumordnungsprogramm 2008 spricht dagegen nur noch von „verdichteten Regionen“, die zeichnerisch nicht mehr dargestellt sind. Die verdichteten Regionen mit ihren Zentren sollen ihre vielfältigen Potenziale und Funktionen zur Mobilisierung von Innovation, Wirtschaftswachstum und Beschäftigung, für die Versorgung, das Bildungs- und Sozialwesen sowie die Kultur und zur Verbesserung der Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen nutzen und ausbauen. Die Stadt Rotenburg (Wümme) ist als Mittelzentrum dargestellt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B I „Glockengießerstraße – Ost“ ist mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms 2008 vereinbar.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Rotenburg ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2005 ebenfalls als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitstellen. Die Stadt Rotenburg wurde zudem als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ausgewiesen.

Durch die vorgesehene Wohn- und Gewerbenutzung im Bebauungsplan werden die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 berücksichtigt und umgesetzt.

2.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg stellt im Planänderungsgebiet überwiegend gemischte Bauflächen, an der Glockengießerstraße eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar. Die vorgesehene Festsetzung eines Kerngebietes (MK) stimmt im Bereich der Grünfläche nicht mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes überein. Da das Planänderungsverfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt wird, erfolgt eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.

2.4 Archäologische Denkmalpflege

Im Bereich des Planänderungsgebietes werden archäologische Bodenfunde vermutet. In die Planänderung ist folgender Hinweis zu archäologischen Fundstellen nachrichtlich übernommen worden:

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes).

Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

2.5 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B I „Glockengießerstraße - Ost“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

a) Die in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Rotenburg. Das Planänderungsgebiet ist zum Teil bebaut und von Bebauung umgeben. Die Bebauungsplanänderung dient der städtebaulichen Innenentwicklung im Zentrum von Rotenburg.
b) Die in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 6.400 qm, die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche liegt mit rd. 5.100 qm weit unter 20.000 qm.
c) Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B I wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.

d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist ausreichend weit entfernt von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, in diesem Fall vom FFH-Gebiet der Wümme. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck des Gebietes werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB für das Planänderungsverfahren ist damit gegeben.

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Stadt Rotenburg ist im Landes-Raumordnungsprogramm 2008 und im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2005 als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitstellen.

Das Planänderungsgebiet liegt an der Großen Straße, die in diesem Bereich als Fußgängerzone gestaltet ist und eine der wichtigsten Einkaufsstraßen von Rotenburg darstellt. Die bauliche Nutzung ist beidseitig der Großen Straße durch Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften etc. geprägt, die im Wesentlichen in den Erdgeschossen der Gebäude, zum Teil auch in den Obergeschossen untergebracht sind. Wohnnutzungen sind auf die Obergeschosse beschränkt. In den beiden Gebäuden im Planänderungsgebiet befinden sich im Erdgeschoss Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe, in den Obergeschossen sind Wohnungen vorhanden. Der rückwärtige Bereich des Planänderungsgebietes wird bis an die Glockengießerstraße heran durch Gartenflächen und eine Grünfläche mit Baumbestand genutzt.

Ziel der Stadt Rotenburg ist es, mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Handels- und Dienstleistungsbetriebe mit Angeboten des gehobenen Bedarfs zu schaffen und zu erweitern und dadurch die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich zu stärken und attraktiver zu machen. Außerdem sollen durch eine Innenverdichtung zusätzliche Baumöglichkeiten für Wohnungen geschaffen werden, um die Innenstadt auch nach Geschäftsschluss mit Leben zu erfüllen und möglichst vielen Einwohnern, insbesondere auch Menschen, die nicht (mehr) so mobil sind, die Möglichkeit zu bieten, in unmittelbarer Nähe zu den zentralen Infrastruktureinrichtungen der Stadt zu wohnen und diese fußläufig zu erreichen. Hierfür sollen die bisher noch unbebauten Grundstücksflächen erschlossen und baulich genutzt werden.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B I „Glockengießerstraße – Ost“ wurden im Jahre 2013 die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines

großflächigen Einzelhandelbetriebes (C&A-Kaufhaus) geschaffen. Diese Nutzung kann jedoch aus verschiedenen Gründen nicht verwirklicht werden; auch die Ansiedlung eines anderen frequenzsteigernden Magnetbetriebes an dieser Stelle konnte nicht erreicht werden und ist auch für die Zukunft nicht zu erwarten. Daher hat sich die Stadt Rotenburg dafür entschieden, die Grundstücksflächen neben einer Nutzung mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und sonstigen Gewerbebetrieben auch für die Errichtung von Wohngebäuden vorzusehen.

Außerdem ist es Ziel der Stadt Rotenburg, der bisher eher als Umgehungsstraße wirkenden Glockengießerstraße durch eine zunehmende Straßenrandbebauung das ihr zugehörige Erscheinungsbild einer innerstädtischen Straße zu geben. Zu diesem Zweck soll die Straßenrandbebauung auf der südlichen Straßenseite erweitert und ergänzt werden. Zurzeit ist hier durch den Bebauungsplan Nr. 55 B I eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Die geplante Straßenrandbebauung soll mit einem weitgehendem Erhalt von ortsbildprägendem Baumbestand einhergehen, um eine Eingrünung bzw. Durchgrünung der baulichen Nutzung beizubehalten. Die bisherige Festsetzung als private Grünfläche soll aufgehoben und der Grundstücksbereich in die bauliche Nutzung mit einbezogen werden. Durch die Festsetzung von maximalen Trauf- und Gebäudehöhen sowie durch eine örtliche Bauvorschrift bezüglich der Dachform ist eine Anpassung der künftigen Bebauung an die auf der gegenüber liegenden Seite der Glockengießerstraße bestehenden Gebäude beabsichtigt.

In der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B I sollen die Grundsätze der Bauleitplanung berücksichtigt werden, die eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (gemäß § 1 Abs. 5 BauGB) vorsehen, also durch eine Nachverdichtung bereits bebauter Bereiche im innerstädtischen Bereich, und durch eine effektive Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden (gemäß § 1 a BauGB) zu betreiben.

3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung der 4. Änderung sollen die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Erschließung der Baugrundstücke sowie der Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen geregelt werden.

Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Planänderungsgebiet werden, wie in der rechtsverbindlichen Fassung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B I bereits überwiegend festgesetzt, als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO ausgewiesen. Damit wird den in der näheren Umgebung vorhandenen baulichen Nutzungen Rechnung getragen und die Erweiterung und Ergänzung der innerstädtischen Nutzungen ermöglicht. Durch eine Aufteilung in die Kerngebiete MK 1, MK 2 und MK 3 erfolgt eine Gliederung des Kerngebietes.

In der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 55 B I ist bereits die Zulässigkeit von Spielhallen und Vergnügungsstätten geregelt. Hierfür wurde 2010 die 2. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt, die insbesondere die Zulässigkeit von Spielhallen im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung im Innenstadtbereich einschränkt. Diese Festsetzungen werden in der 4. Änderung des Bebauungsplanes übernommen, um weiterhin eine räumliche Steuerung von Spielhallen und Vergnügungsstätten im Sinne einer Belebung der Innenstadt zu ermöglichen und in dem Bebauungsplangebiet Nr. 55 B I eine einheitliche rechtliche Grundlage für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten beizubehalten. Entsprechend sind in allen Kerngebieten (MK 1, MK 2 und MK 3) Spielhallen im Sinne von § 33 i Gewerbeordnung im Erdgeschoss der Gebäude unzulässig. In den sonstigen Geschossen der Kerngebiete (MK 1, MK 2 und MK 3) sind Spielhallen allgemein zulässig. Sonstige Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in allen Kerngebieten (MK 1, MK 2 und MK 3) nur ausnahmsweise zulässig.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 55 B I war bereits die Zulässigkeit von Wohnungen geregelt. Dies soll auch im Planänderungsgebiet erfolgen. Dabei wird allerdings unterschieden zwischen den an der Großen Straße, also dem wesentlichen Handels- und Dienstleistungszentrum der Stadt, gelegenen Grundstücken und den rückwärtigen Grundstücksbereichen bis zur Glockengießerstraße. Um die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung an der Fußgängerzone (Große Straße) zu sichern und zu fördern, sind im Kerngebiet MK 2 wie bisher gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sonstige Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Für das Gebiet MK 3 an der Glockengießerstraße gilt eine ähnliche Zielsetzung; zur Förderung einer gemischten baulichen Nutzung sollen hier ebenfalls sonstige Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nur oberhalb des Erdgeschosses zugelassen werden. Im Kerngebiet MK 1 dagegen sind Wohnungen in allen Geschossen zulässig. Hier soll entsprechend den oben aufgeführten städtebaulichen Zielvorstellungen auch die Errichtung von Gebäuden ermöglicht werden, die nur dem Wohnen dienen, um so eine Belebung der Innenstadt zu erreichen und insbesondere nicht (mehr) so mobilen Menschen das Wohnen in unmittelbarer Nähe zu den wesentlichen Infrastruktureinrichtungen der Stadt zu ermöglichen. Zudem bietet sich insbesondere im mittleren Bereich des Planänderungsgebietes eine Wohnbebauung an, um die relativ geschützte, ruhige Lage zu nutzen und weil die Erschließung der Grundstücksflächen über den vorhandenen schmalen Weg einer verkehrsintensiven Nutzung entgegenstehen würde.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird in allen Kerngebieten (MK 1, MK 2 und MK 3) wie bisher mit 0,8 festgesetzt, um in Anbetracht der Innenstadtlage und im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine effektive, verdichtete Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen zu ermöglichen.

Um im Kerngebiet MK 2 Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Gebäude und Nutzungen zu schaffen und zugleich die Flächen für die Zufahrt und für Stellplätze sicherzustellen, darf die festgesetzte Grundflächenzahl hier durch die in § 19 Abs. 4

BauNVO genannten Anlagen (z.B. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Zufahrten) bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Dies ist auch deshalb erforderlich, weil durch die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung und die dazugehörigen Stellplätze mit der Zufahrt bereits heute eine nahezu vollständige Versiegelung des Grundstücks besteht.

Bezüglich der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist das Planänderungsgebiet dreigeteilt. Im Gebiet MK 2 entlang der Großen Straße ist, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 55 B I bereits für den vorderen Grundstücksbereich festgesetzt, eine Bebauung mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen festgesetzt, um eine durchgehende, relativ einheitliche Straßenfront zur Fußgängerzone zu erzielen. Im Gebiet MK 3 entlang der Glockengießerstraße wird ebenfalls eine Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen zugelassen, um eine Verdichtung der Nutzungen zu erreichen. In dem dazwischen liegenden Kerngebiet MK 1 sind zur Anpassung an das Ortsbild im inneren Bereich des Quartiers maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss kann auch hier das Grundstück effektiv ausgenutzt werden, sodass ggf. auch möglichst viel innerstädtischer Wohnraum geschaffen werden kann.

Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl kann im Planänderungsgebiet verzichtet werden, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend definiert ist. Eine Einschränkung der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer niedrigeren Geschossflächenzahl ist zudem auf Grund des Zieles einer städtebaulichen Verdichtung nicht gewünscht.

Im Kerngebiet MK 3 werden auch Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt, um die künftige Bebauung an die vorhandenen Gebäude auf der gegenüber liegenden Straßenseite anzupassen. Ziel dieser Vorschriften ist es, das zulässige 3. Vollgeschoss im Wesentlichen im Dachraum unterzubringen, sodass sich die Gebäude gestalterisch in die an der Glockengießerstraße bestehende zweigeschossige Bebauung einfügen. Unter Berücksichtigung einer bei gewerblicher Nutzung, insbesondere im Erdgeschoss, erforderlichen größeren Geschosshöhe und einem kleinen Drempel im oberen Vollgeschoss wird die Traufhöhe auf maximal 8,50 m begrenzt, die maximale Gebäudehöhe wird in Anpassung an die Höhe der gegenüber liegenden Gebäude mit 13,50 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Traufhöhe und Gebäudeoberkante ist die Oberkante des an das Grundstück angrenzenden Gehweges der Glockengießerstraße, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Die Traufhöhe gilt nur bei Dächern mit einer Neigung von mindestens 5° und ist die Schnittkante zwischen der Außenseite der Wand und der Dachaußenseite. Diese Klarstellung dient dazu, im Baugenehmigungsverfahren rechtliche Zweifelsfälle bei Gebäudeteilen, die mit einem Flachdach oder sehr flach geneigten Dach ausgestattet sind, zu vermeiden. Hierzu wird auch auf die Erläuterungen zu den örtlichen Bauvorschriften verwiesen. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Schornsteine und sonstige untergeordnete Bauteile i.S.d. § 5 Abs. 3 und Abs. 4 Nr. 1 NBauO, weil sie keine wesentlichen Auswirkungen auf das Ortsbild haben.

Bauweise

In den Kerngebieten MK 1 und MK 3 ist eine offene Bauweise festgesetzt, um trotz der vorgesehenen baulichen Verdichtung eine gewisse Auflockerung der Bebauung zu erreichen.

Im Gebiet MK 2 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die besagt, dass die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand auf mindestens einer Grundstücksgrenze errichtet werden müssen. Die Grenzbebauung muss eine Höhe von mindestens 3 m aufweisen. Diese Bauweise wird aus dem westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 101 „Zwischen Große Str. und Glockengießerstraße östlich Nödenstr." übernommen. Damit soll erreicht werden, dass direkt angrenzend an der Fußgängerzone die bisher weitestgehend geschlossene Gebäudefront gesichert ist. Zugleich kann die vorhandene Zuwegung neben dem Gebäude Große Straße 45 erhalten bleiben. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 55 B I bisher festgesetzte geschlossene Bauweise würde in Zukunft eine Grenzbebauung auch an der östlichen Seite des Planänderungsgebietes bedingen und die Gestaltungsmöglichkeiten bezüglich der Nutzungen auf dem relativ kleinen Grundstück einschränken.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zentralen Bereich durch Baugrenzen so festgesetzt, dass ausreichende Möglichkeiten zur Verwirklichung der baulichen Anlagen bestehen.

Entlang der Großen Straße ist, wie auch schon im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 55 B I, eine Baulinie festgesetzt, um dort wie auf den angrenzenden Grundstücken eine durchgängige Straßenfront zu erreichen. Um allerdings eine gewisse architektonische Gestaltungsfreiheit zu gewähren und eine Auflockerung im Erscheinungsbild der Gebäudefront zu ermöglichen, ist ein Zurücktreten von Gebäudeteilen von der festgesetzten Baulinie um bis zu 1,0 m zulässig.

Anschluss an Verkehrsflächen

Die Erschließung des Planänderungsgebietes soll von der Glockengießerstraße aus über das östlich an das Planänderungsgebiet angrenzende Flurstück 223/39 und die auf dem Flurstück 223/46 bereits vorhandene Zufahrt erfolgen. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Erschließung des Flurstücks 223/45 sind auf dem Flurstück 223/46 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, die Weiterführung zur Glockengießerstraße über den festgesetzten öffentlichen Zu- und Abfahrtsbereich an der Glockengießerstraße (Flurstück 223/39 der Flur 13) wird durch die textliche Festsetzung Nr. 5 geregelt.

Erhalt von Bäumen

Am Rand der Kerngebiete MK 1 und MK 3 sollen die ortsbildprägenden großen Bäume so weit wie möglich bestehen bleiben, um auch zukünftig eine Durchgrünung des Stadtkernes beizubehalten. Diese Bäume sind in der Planzeichnung als zu erhalten

festgesetzt. Sie sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 dauerhaft zu erhalten, abgängiger Baumbestand ist durch Neuanpflanzungen gleichwertig zu ersetzen. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen, um Schäden an den Bäumen zu vermeiden.

Die Baumbestände, die innerhalb des Gebietes MK 3, also der ehemaligen privaten Grünfläche, nicht als zu erhalten festgesetzt sind, sind ab einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm (22 Bäume) bei Verlust durch Neuanpflanzung je eines Laubbaumes mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu ersetzen.

3.3 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt

Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „ Glockengießerstraße – Ost“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen zum geplanten Vorhaben sind:

- Ortsbegehung im Juni 2015
- Kartenserver LBEG (http://nibis.lbeg.de/cardomap3/)
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2003)

Bestand

Durch die Lage im Stadtkern von Rotenburg und den umliegenden Bebauungen sowie Verkehr ist das Planänderungsgebiet auf das Landschafts-/Ortsbild bereits deutlich vorbelastet. Der vorhandene Baumbestand wirkt sich jedoch positiv auf das Ortsbild aus. Aufgrund der Bebauung, Versiegelung und Nutzung kann im Ort sowie im Planänderungsgebiet bereits von leichten Immissionsbelastungen ausgegangen werden. Dahingehend gilt das Schutzgut Klima/Luft als bereits leicht beeinträchtigt. Zu den Immissionsbelastungen gehören zum Beispiel die Herabsetzung der Verdunstung und das Aufwärmen durch Sonnenabstrahlungen. Die vorhandenen Gehölze sowie die Niederung der Wümme wirken sich positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus und tragen zu einem guten Luftaustausch bei.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Grün- und teilweise Brachfläche mit älterem Baumbestand handelt es sich überwiegend um Boden, bei dem die Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwassererneuerung dient, bisher nicht bzw. nicht wesentlich eingeschränkt ist. Dennoch ist bereits ein Großteil planungsrechtlich als Kerngebiet und Stellplatzfläche

überplant Die versiegelten und bebauten Bereiche im Planänderungsgebiet haben ihre Bodenfunktionen bereits vollständig verloren. Ursprünglich handelt es sich im Planänderungsgebiet, gemäß der Bodenübersichtskarte (1:50.000) um die Bodenart Podsol, welcher in Niedersachsen ein weitverbreiteter Boden ist. Aufgrund der Lage im Stadtkern und der umliegenden Bebauung ist von einem anthropogen überprägten Boden auszugehen, welcher stark vom ursprünglichen Ausgangszustand abweichen sollte. Um einen Boden mit besonderen Standorteigenschaften oder kulturhistorischer Bedeutung handelt es sich nicht. Zurzeit kann das anfallende Niederschlagswasser im überwiegenden Bereich des Änderungsgebietes ungehindert auf der Fläche versickern. Die Grundwasserneubildungsrate und die Gefährdung des Grundwassers sind jeweils als hoch zu bewerten. (Kartenserver LBEG)

Der überwiegende Bereich des Planänderungsgebietes besteht derzeit aus einer Grünfläche mit älterem Baumbestand. Der südliche Änderungsbereich ist bereits durch eine Bebauung als Wohn- und Geschäftshaus größtenteils versiegelt. Für Anlieferverkehr befindet sich am östlichen Rand des Planänderungsgebietes eine Zufahrt aus Verbundpflastersteinen. Somit besteht ein Teil des Änderungsgebietes bereits aus baulichen Anlagen. Umliegend sind weitere Bebauungen vorhanden. Bis auf den vorhandenen Baumbestand konnte kein wertvoller Pflanzenbestand vorgefunden werden. Aufgrund des z.T. älteren Baumbestandes ist dem Änderungsbereich eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften zuzuordnen. Die Nutzungsintensitäten und Störeinflüsse sind jedoch als hoch anzusehen, sodass der Änderungsbereich aufgrund seiner Lage beeinträchtigt wird. Zu dem in ca. 200 m entfernten FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“ wird mit dem geplanten Vorhaben ein ausreichender Abstand eingehalten. Auf das FFH-Gebiet sowie auf seine Lebensraumtypen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Mit dem geplanten Vorhaben sollen die in der 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 55 „Glockengießerstraße – Ost“ an der Glockengießerstraße festgesetzten Grünflächen und Parkplätze in ein bebaubares Kerngebiet geändert werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaft sind mit dem geplanten Vorhaben gegenüber der bisherigen Rechtslage nicht zu erwarten, da der überwiegende Teil des Planänderungsgebietes bereits als Kerngebiet (MK) und Stellplatzfläche festgesetzt ist, der Änderungsbereich von baulichen Anlagen umschlossen ist und ein Teil des Baumbestandes erhalten werden kann. Mit der höheren Bebauungsmöglichkeit und dessen Versiegelung können sich Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben. Diese kleinklimatischen Veränderungen liegen für das Schutzgut Klima/Luft jedoch unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Die entstehenden leichten Temperaturerhöhungen können von den umliegenden Hausgärten und Freiflächen deutlich reduziert werden.

Mit der zukünftig möglichen höheren Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung der derzeitigen Grünfläche ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan könnten jedoch bereits gut 2/3 des Änderungsbereiches bebaut und versiegelt werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll trotz der geplanten baulichen Anlagen innerhalb des Planänderungsgebietes zur Versickerung gebracht werden. Eine Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 2013 hat ergeben, dass der anstehende Boden ausreichende Versickerungsmöglichkeiten bietet. Dahingehend entstehen für das Schutzgut Wasser keine erheblichen Beeinträchtigungen, da das anfallende Niederschlagswasser weiterhin der Grundwassererneuerung zur Verfügung steht.

Für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich durch die mögliche Beseitigung von einigen Bäumen erhebliche Beeinträchtigungen. Durch den Erhalt von einem Teil dieser Bäume, die an der Grenze des Planänderungsgebietes stehen, können die Beeinträchtigungen gemindert werden. Die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen durch die mögliche Fällung von Bäumen werden durch Neuanpflanzungen teilweise kompensiert. Der gesamte Baumbestand kann, um die Bebauungsmöglichkeit nicht allzu sehr einzuschränken, nicht erhalten werden. Ansonsten sind im Gebiet eher geringwertige Biotoptypen vorhanden, die eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften vorweisen. Auf das Schutzgut Tiere ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Artenschutzrechtliche Konflikte können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe Artenschutz).

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Glockengießerstraße – Ost“ dient nach § 13 a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für die genannten Beeinträchtigungen der Schutzgüter besteht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebieten der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im Planänderungsgebiet zukünftig zulässige Grundfläche beschränkt sich auf maximal ca. 5.100 m² und liegt somit sehr weit unter 20.000 m². Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden dahingehend erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Artenschutz

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach

§ 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 BNatSchG Abs. 5 weiter modifiziert. Darin heißt es zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potenziell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Planänderungsgebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Säugetiere

Im Planänderungsgebiet ist ein Vorkommen von baum- und gebäudebewohnenden Fledermäusen nicht gänzlich auszuschließen. Ein Abriss der vorhandenen Gebäude ist nicht geplant, sodass eine Tötung von gebäudebewohnenden Fledermäusen auszuschließen ist. Bei einer Begehung gaben die Bäume keine Hinweise auf Spalten, Höhlungen oder abstehender Rinde. Somit ist ein signifikant hohes Fledermausvorkommen eher nicht zu erwarten. Um eine Tötung von Fledermäusen ausschließen zu können, sind die Bäume vor der Fällung auf Fledermausvorkommen hin abzusuchen. Sollten Tiere gefunden werden, sind diese durch einen Fledermausexperten zu bergen, ggf. zu versorgen und an geeigneter Stelle wieder auszuwildern. Sollten bei den weitergehenden Untersuchungen Höhlungen an Bäumen festgestellt werden, die für Fledermäuse geeignet erscheinen, sind diese effektiv zu verschließen. Somit kann eine Tötung von baumbewohnenden Fledermausarten bei der Durchführung der Planung ausgeschlossen werden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Vögel

Der zu fällende Baumbestand ist außerhalb der Brut- und Setzzeit zu roden. Dahingehend wird eine Tötung von Vögeln bei der Durchführung des geplanten Vorhabens ausgeschlossen und es kommt zu keinem Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Säugetiere

Das Planänderungsgebiet ist bereits durch dessen Lage im Ortskern und den umliegenden Bebauungen mit unterschiedlichsten Störeinwirkungen wie Geräusche (Siedlung und Verkehr), sowie Lichtimmissionen vorbelastet. Eine Störung der potentiell lokalen Population kann mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden. Ein Teil des Baumbestandes wird als zu erhalten festgesetzt und kann trotz des Vorhabens bestehen bleiben. Des Weiteren befinden sich in der Nähe zur Wümme weitere Baumbestände, die potentiell für Fledermäuse geeignet erscheinen. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 (2) BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die mögliche und teilweise erforderliche Rodung des Gehölzbestandes stellt für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Dies betrifft jedoch Arten, die auch umliegend im Siedlungsbereich vermehrt auftreten. Ein Teil des Bestandes wird erhalten und im näheren Umfeld gibt es einige weitere Habitate, sodass die ökologische Funktion weiterhin erfüllt bleibt. Verbotstatbestände des § 44 (2) BNatSchG werden ausgeschlossen.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten
Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)
Säugetiere
Die vorhandenen Bäume könnten teilweise einen potentiellen Lebensraum darstellen. Durch die mögliche Rodung dieser Bäume wird der Lebensraum entfernt. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt allerdings nur dann vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. Ein Teil des Gehölzbestandes kann bestehen bleiben und umliegend sind weitere ähnliche Vegetationsstrukturen vorhanden, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte zur Verfügung stehen. Zudem werden durch die Rodung der Bäume an einer anderen Stelle neue Bäume gepflanzt, die zukünftig auch einen geeigneten Lebensraum darstellen könnten. Die ökologische Funktion kann weiterhin gewahrt werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 (3) BNatSchG können mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden.

Vögel
Die vorhandenen Gehölzstrukturen eignen sich für einige Vogelarten des Siedlungsbereiches als Brutplatz. In der Umgebung sowie auch im Planänderungsgebiet verbleiben jedoch genügend Fortpflanzungs- und Ruhestätten in unmittelbarer Nähe zum geplanten Vorhaben. Des Weiteren werden durch die Neuanpflanzungen neue Lebensräume und Brutstandorte geschaffen. Die ökologische Funktion kann weiterhin erfüllt werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 (3) BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten
Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)
Im Planänderungsgebiet ist ein artenschutzrechtlich relevantes Pflanzenartenvorkommen nicht zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (4) BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Setzzeit und der Fledermausaktivität durchzuführen sind und dass die Bäume vor der Rodung durch einen Fledermausexperten zu untersuchen und ggf. weitere Maßnahmen durchzuführen sind.

Hinweis:
Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.4 Immissionsschutz

Durch die in der näheren Umgebung vorhandenen bzw. im Bau befindlichen gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen und durch die Verkehrsbelastungen auf der angrenzenden Glockengießerstraße wirken Schallemissionen auf das Planänderungsgebiet ein. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 55 B I setzt im rückwärtigen Bereich und östlich des Änderungsgebietes (Kundenparkplatz Kaufhaus Vögele) bereits Flächen für Stellplätze und Garagen fest. In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 101 „Zwischen Große Str. und Glockengießerstraße östlich Nödenstr.“, der westlich an das Planänderungsgebiet angrenzt, sind ebenfalls im rückwärtigen Bereich Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Die Belastungen aus dieser Nutzung und aus dem Verkehr auf der Glockengießerstraße sind grundsätzlich mit der festgesetzten Nutzung des Kerngebietes vereinbar. Im Bedarfsfall ist für schutzwürdige Nutzungen wie z.B. Wohnräume oder Büroräume im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen, ob passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Aus dem Planänderungsgebiet selbst ist gegenüber der bestehenden Rechtslage (im nördlichen Bereich des Planänderungsgebietes sind Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt) in den angrenzenden Kern- und Mischgebieten keine Zunahme der Schallimmissionen zu erwarten.

3.5 Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die Glockengießerstraße.

Die Kerngebiete MK 1, MK 2 und MK 3 sind über den im Bebauungsplan Nr. 55 B I festgesetzten öffentlichen Zu- und Abfahrtsbereich an der Glockengießerstraße (Flurstück 223/39 der Flur 13, nordöstlich angrenzend am Planänderungsgebiet) zu erschließen. Entlang der Glockengießerstraße ist in der Planzeichnung entsprechend ein Zu- und Abfahrtsverbot („Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“) festgesetzt worden. Da die auf dem Flurstück 223/46 vorhandene Zufahrt auch zur Erschließung des Flurstücks 223/45 dienen soll, sind für die planungsrechtliche Absicherung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

In das Änderungsgebiet ist im Süden auch der angrenzende Teilbereich der Großen Straße mit einbezogen, die entsprechend ihrer vorhandenen Funktion als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt ist.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) werden i. V. m. § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für den Bereich an der Glockengießerstraße örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB dazu beitragen, dass sich die Neubauten in das bestehende Ortsbild einfügen.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst lediglich das im Bebauungsplan Nr. 55 I, 4. Änderung festgesetzte Kerngebiet MK 3. Hier soll eine Anpassung der zukünftigen Bebauung an die auf der gegenüber liegenden Straßenseite der Glockengießerstraße vorhandene ortsbildprägende Bebauung erreicht werden.

2. Gestaltung der Dächer von Hauptgebäuden

Im Zusammenwirken mit der in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhe soll bewirkt werden, dass das zulässige 3. Vollgeschoss im Wesentlichen im Dachraum untergebracht wird, sodass sich die Gebäude gestalterisch in die an der Glockengießerstraße bestehende zweigeschossige Bebauung einfügen.

Als Dachform ist über mindestens zwei Dritteln der Grundfläche des Gebäudekomplexes ein Walmdach zu errichten. (Der Begriff des Gebäudekomlexes wurde gewählt, um die Gestaltung auch auf mehrere aneinander gebaute Gebäude zu beziehen.) Diese Dachform ist bei den gegenüber liegenden Gebäuden vorherrschend. Da aber im Sinne einer effektiven Nutzung der Grundstücksfläche auch größere bzw. breitere Gebäude verwirklicht werden sollen, ist eine Gliederung der Gebäudeansicht sinnvoll, um eintönige Fassaden- und wuchtige Dachstrukturen zu vermeiden. Daher sollen neben den Walmdächern auf einem Drittel der Grundfläche des Gebäudekomplexes auch andere Dachformen zugelassen werden. Um eine optische Kleinteiligkeit der Bebauung zu erreichen, ist zudem eine Aufteilung des Walmdachanteiles, der mindestens zwei Drittel der Grundfläche überdecken muss, in mehrere Walmdächer zulässig. Somit könnte z.B. zur Gliederung der Gebäudeansicht zwischen zwei Walmdachbereichen auch ein Gebäudeanteil mit einem Flachdach oder mit einem verbindenden Satteldach versehen werden.

Da die maximale Gebäudehöhe auf 13,50 m begrenzt ist, kann sie nur mit relativ flach geneigten Dächern eingehalten werden. Um auch größere Neigungen des Walmdachs zu ermöglichen, wie sie auf der gegenüber liegenden Straßenseite vorhanden sind, darf daher zur Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe die Spitze des Walmdachs gekappt und durch ein Flachdach ersetzt werden.

3. Ordnungswidrigkeit

Wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 Abs. 3 NBauO und kann mit einem Bußgeld belegt werden. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 80 Abs. 3 NBauO dient dazu, dass Verstöße gegen die Gestaltungsvorschriften geahndet werden können.

5. VER- UND ENTSORGUNG

- **Wasserversorgung**

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH.

- **Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung des anfallenden *Schmutzwassers* erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation.

Das *Niederschlagswasser* der baulichen Anlagen soll innerhalb des Planänderungsgebietes versickert werden. Baugrunduntersuchungen, die im Jahre 2013 für damals vorgesehene Baumaßnahmen durchgeführt wurden, haben ergeben, dass der anstehende Boden ausreichende Versickerungsmöglichkeiten bietet. Ein Nachweis der Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt zu gegebener Zeit im Rahmen der Durchführung der Planung.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

6. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Rotenburg, den ……

……..
Der Bürgermeister (L.S.)