



Stadt Rotenburg (Wümme)

-Amt für Planung, Entwicklung und Bauen-

Begründung

zur

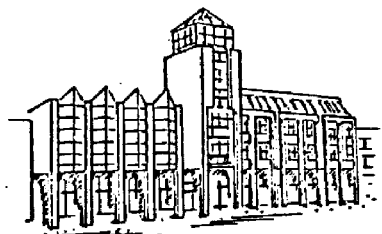
1. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 31

– Zwischen Goethestraße und
Steinbeißergasse –

(mit örtlichen Bauvorschriften)

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB)



1.	Lage und Nutzung des Geltungsbereichs	4
1.1	Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes	4
1.2	Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung	4
2.	Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Landesraumordnungsprogramm	5
2.3	Regionales Raumordnungsprogramm	6
2.4	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	6
2.5	Archäologische Denkmalpflege	7
2.6	Anwendbarkeit des § 13 a BauGB	8
3.	Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung	8
4.	Planinhalt	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	11
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	12
4.4	Örtliche Bauvorschriften	12
4.5	Verkehrerschließung	13
4.6	Ver- und Entsorgung	13
4.7	Immissionsschutz	14
4.8	Bodenschutz und Abfallrecht	14
4.9	Denkmalschutz und Denkmalpflege	14
4.9	Bodenordnung	14
5.	Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt	14

Abkürzungen:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
FNP	Flächennutzungsplan
GRZ	Grundflächenzahl
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
NNatG	Niedersächsisches Naturschutzgesetz
TF	Textliche Festsetzungen
WE	Werteinheiten

1. Lage und Nutzung des Geltungsbereichs

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt im Stadtzentrum von Rotenburg, zwischen der Goethestraße und der Steinbeißergasse (siehe Abb. 1). Es umfasst die Flurstücke 24/5, 26/6, 424/54, 54/2, 54/4, 54/9 54/10 sowie 54/12 sowie die öffentlichen Verkehrsflächen der angrenzenden Goethestraße und der Steinbeißergasse der Flur 13 der Gemarkung Rotenburg. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Zwischen Goethestraße und Steinbeißergasse“ umfasst damit einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 31 „Zwischen Stadtstreek und Kirchstraße“.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,6 ha.



1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Das Planänderungsgebiet befindet sich in der Innenstadt von Rotenburg und ist entlang der Goethestraße bereits bebaut. Die Goethestraße hat die Funktion einer innerstädtischen Geschäftsstraße. Sie ist als Einbahnstraße angelegt und wird stark

vom Fahrrad- und Fußgängerverkehr frequentiert. Zahlreiche Geschäfte der Dienstleistungsbranche und des Einzelhandels haben sich hier angesiedelt. In den Obergeschossen findet zumeist eine Wohnnutzung statt. Im Plangebiet selbst ist die Bausubstanz entlang der Goethestraße überwiegend untergenutzt und in Teilen baufällig.

Der nördliche Teil des Plangebietes entlang der Steinbeißergasse ist, bis auf den östlichen Bereich, unbebaut und städtebaulich aufzuwerten. Im Westen des Plangebietes ist teilweise noch eine Gartennutzung anzutreffen. Insgesamt sind mehrere kleinere Bäume und eine große Kastanie anzutreffen. Die benachbarten Bereiche sind bereits bebaut. Nördlich vom Plangebiet schließen sich die rückwärtigen Erschließungsbereiche der Fußgängerzone entlang der Großen Straße an, westlich und östlich befindet sich der Gebäudebestand, der von der Kirchstraße und der Straße Am Wasser erschlossen wird. Hier befinden sich weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen.

2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8 und 10 die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Art. 84 der Niedersächsischen Bauordnung – NBauO
- Planzeichenverordnung – PlanzV

Die grünordnerischen Festsetzungen haben des Weiteren folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz – NAGBNatSchG

2.2 Landesraumordnungsprogramm

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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Zwischen Goethestraße und Steinbeißergasse“ ist mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms 2008 vereinbar.

2.3 Regionales Raumordnungsprogramm

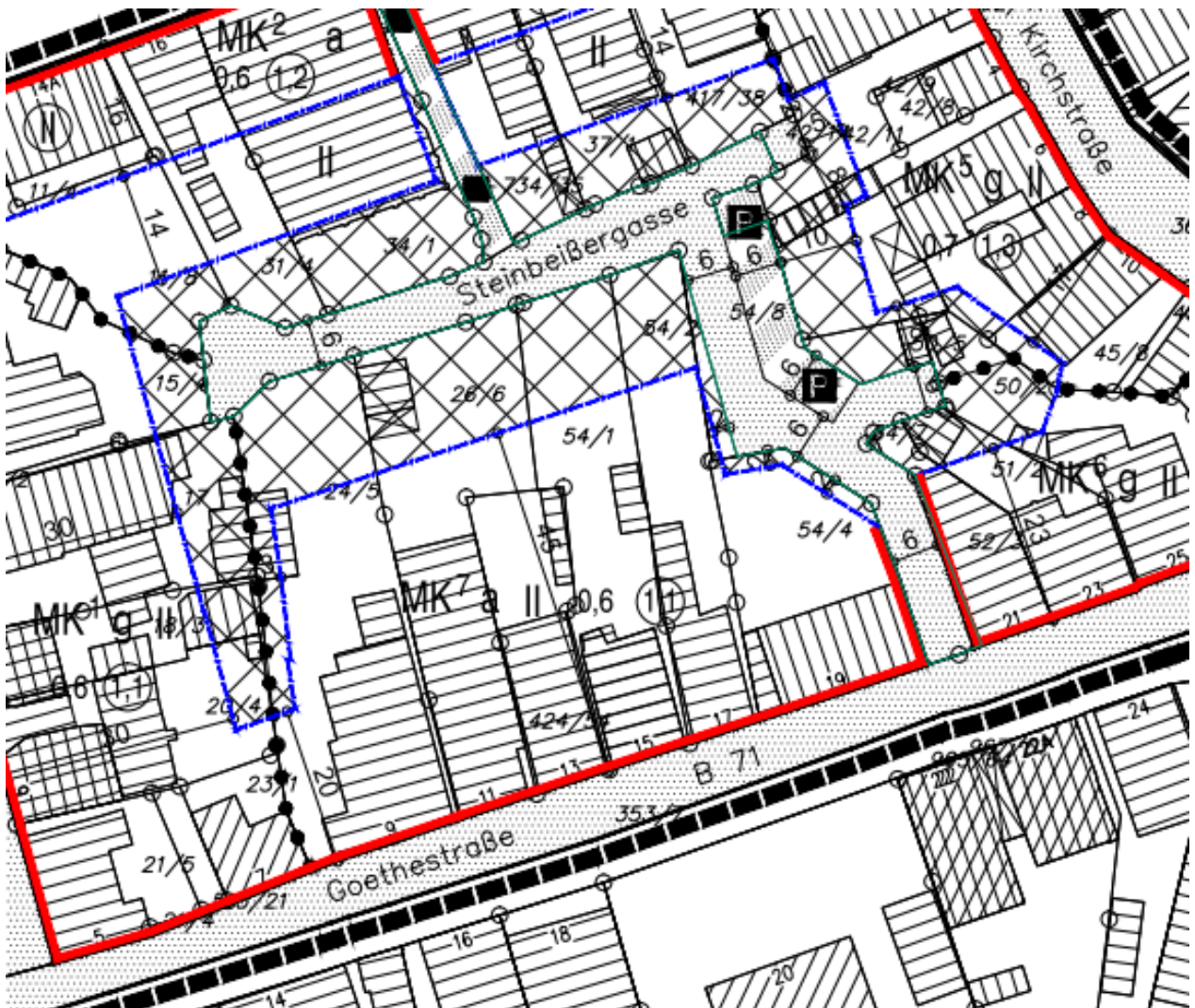
Rotenburg ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2005 ebenfalls als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitstellen. Die Stadt Rotenburg wurde zudem als Standort mit 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.

2.4 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg stellt das Planänderungsgebiet als gemischte Bauflächen dar. Damit entwickelt sich die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 31 „Zwischen Goethestraße und Steinbeißergasse“ aus den Vorgaben des FNP. Eine Berichtigung des Plans im Sinne des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist daher nicht notwendig. Die städtebaulichen Leitvorstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung bleiben gewahrt und werden durch die Änderung umgesetzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31 „Zwischen Stadstreek und Kirchstraße“ setzt das Plangebiet als Kerngebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf 2 Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,1 festgesetzt. Eine abweichende Bauweise sowie eine zwingende Baulinie sichern den städtischen Charakter entlang der Goethestraße. Der vorhandene Bebauungsplan wird im nachfolgenden Auszug gezeigt. Hier zeigt sich, dass die vorgenommenen Änderungen im Sinne der Nachverdichtung auf die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf das Maß der baulichen Nutzung beziehen.



Auszug aus dem wirksamen IV. Flächennutzungsplan

2.5 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.

2.6 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Zwischen Goethestraße und Steinbeißergasse“ 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. 6.000 qm, die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche liegt mit rd. 3.000 qm weit unter 20.000 qm. In die Überprüfung der zulässigen Grundfläche sind auch benachbarte Bebauungspläne eingeflossen. Hier hat es in den letzten Jahren jedoch keine aktuellen im Zusammenhang stehenden Entwicklungen gegeben. Der Bereich nördlich der Großen Straße steht städtebaulich nicht im Zusammenhang mit der vorliegenden Änderung. Im Ergebnis erreicht die Grundflächenzahl, auch unter Berücksichtigung benachbarter Entwicklungen, nicht den gesetzlichen Schwellenwert.
- c) Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Zwischen Goethestraße und Steinbeißergasse“ 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, denn zwischen dem Planänderungsgebiet und dem FFH-Gebiet bestehen bereits weitere Baugebiete.

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

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

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 befindet sich in der Innenstadt von Rotenburg zwischen Goethestraße und Steinbeißergasse. Der Bereich befindet sich unmittelbar südlich

der Großen Straße, die in diesem Bereich eine der wichtigsten Einkaufsstraßen von Rotenburg darstellt.

Im Süden des Plangebietes befindet sich die Goethestraße, die als Geschäftsstraße konzipiert ist. Sie wird als Einbahnstraße erschlossen und von Fußgänger- und Radfahrverkehr frequentiert. Die bauliche Nutzung ist beidseitig der Goethe Straße durch Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften etc. geprägt, die im Wesentlichen in den Erdgeschossen der Gebäude untergebracht sind. Wohnnutzungen sind auf die Obergeschosse beschränkt.

In den Gebäuden im Planänderungsgebiet befinden sich Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, aber auch Unterhaltungsbetriebe, die städtebaulich negativ auf den übrigen Siedlungsbereich einwirken. Der rückwärtige Bereich des Planänderungsgebietes wird bis an die Steinbeißergasse heran durch Gartenflächen mit teilweise Baumbestand genutzt.

Ziel der Stadt Rotenburg ist es, mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Zwischen Goethestraße und Steinbeißergasse“ 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 mobil eingeschränkt 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 untergenutzten Grundstücksflächen erschlossen und baulich genutzt werden.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Zwischen Goethestraße und Steinbeißergasse“ soll weiterhin das Erscheinungsbild der Bebauung entlang der Goethestraße aufgewertet werden. Alte und zum Teil baufällige Bausubstanz soll ersetzt werden. Hierbei wird durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen sowie durch örtliche Bauvorschriften zu Dachformen und Dachneigungen das zukünftige Erscheinungsbild positiv gestaltet. Eine Einfügung in die vorhandene Gebäudestruktur und den Siedlungsbereich wird hiermit sichergestellt. Die nachzuweisenden Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Zwischen Goethestraße und Steinbeißergasse“ 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. Der Bebauungsplan wird deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

4. Planinhalt

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung sollen die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Gestaltung durch örtliche Bauvorschriften geregelt werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Planänderungsgebiet werden, wie in der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Zwischen Stadtstreek und Kirchstraße“ vom 15.11.1989 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 und MK 2 erfolgt eine Gliederung des Kerngebietes.

In der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 31 ist bereits die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten geregelt. Diese Festsetzungen werden in der 1. 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. 31 eine einheitliche rechtliche Grundlage für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten beizubehalten. Entsprechend sind in allen Kerngebieten (MK 1 und MK 2) Vergnügungsstätten unzulässig.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 31 war bereits die Zulässigkeit von Wohnungen geregelt. Dies soll auch im Planänderungsgebiet erfolgen. Dabei wird allerdings unterschieden zwischen den an der Goethe Straße, also dem wesentlichen Handels- und Dienstleistungszentrum der Stadt, gelegenen Grundstücken und den rückwärtigen Grundstücksbereichen bis zur Steinbeißergasse. Um die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung an der Goethestraße zu sichern und zu fördern, sind im Kerngebiet MK 1 wie bisher gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sonstige Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Im Kerngebiet MK 2 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 mobilitätseingeschränkten Menschen das Wohnen in unmittelbarer Nähe zu den

wesentlichen Infrastruktureinrichtungen der Stadt zu ermöglichen. Zudem bietet sich insbesondere im nördlichen Bereich des Planänderungsgebietes eine Wohnbebauung an, um die relativ geschützte, ruhige Lage zu nutzen und weil die Erschließung der Grundstücksflächen über die Steinbeißergasse einer verkehrsintensiven Nutzung entgegenstehen würde.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird im MK 1 mit 1,0 und im MK 2 mit 0,6 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 1 dem Bestand Rechnung zu tragen und urbane Stadtstrukturen zu gewährleisten, wird die Grundflächenzahl hier auf 1,0 festgesetzt. Im MK 2 wird die Grundflächenzahl des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 beibehalten. Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl kann im Planänderungsgebiet verzichtet werden, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl 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.

Städtebaulich sinnvoller ist die Festsetzung von Gebäudehöhen. Die festgesetzte Traufhöhe und Firsthöhe stellt die Einfügung in den übrigen Siedlungsbereich sicher. Insbesondere entlang der Goethestraße ist auf den Bestand Rücksicht zu nehmen. Im Ergebnis ist hier eine zweigeschossige Bebauung möglich. Im nördlichen Bereich kann eine dreigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss errichtet werden. Ein Tiefgaragensgeschoss kann teilweise über die Bodenkante hinausreichen.

Unter Berücksichtigung einer bei gewerblicher Nutzung im MK 1, insbesondere im Erdgeschoss, erforderlichen größeren Geschosshöhe wird die Traufhöhe auf maximal 7,00 m begrenzt, die maximale Gebäudehöhe wird in Anpassung an die Höhe der gegenüber liegenden Gebäude mit 13,00 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Traufhöhe und Gebäudeoberkante ist die Oberkante des an das Grundstück angrenzenden Gehweges der Goethestraße, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Für die Gebäude im MK 2 wurden eine Traufhöhe von 10,50 m und eine Firsthöhe von 14,50 m festgesetzt.

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.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Gebiet MK 1 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 grundsätzlich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31 entnommen und den aktuellen Entwicklungen in der Innenstadt angepasst. Damit soll erreicht werden, dass direkt angrenzend an der Goethestraße die bisher weitestgehend geschlossene Gebäudefront gesichert ist. Zugleich kann die vorhandene Zuwegung neben dem Gebäude Goethestraße 9 erhalten bleiben.

In den Kerngebieten MK 2 ist eine offene Bauweise festgesetzt, um trotz der vorgesehenen baulichen Verdichtung eine gewisse Auflockerung der Bebauung zu erreichen. Auf dem Flurstück 54/2 ist ein Neubauvorhaben verwirklicht worden, das mit einer Brandwand auf der Flurstücksgrenze nach Westen abschließt. Auf dem Flurstück 54/9 kann eine Ausnahme von der offenen Bauweise gemacht werden. Auf diese Ausnahme wird in den textlichen Festsetzungen ausdrücklich hingewiesen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zentralen Bereich durch Baugrenzen so festgesetzt, dass ausreichende Möglichkeiten zur Verwirklichung der baulichen Anlagen bestehen. Entlang der Goethestraße ist, wie auch schon im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 31, 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.

4.4 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 das im Bebauungsplan Nr. 31 1. Änderung festgesetzte Kerngebiet MK 1. Hier soll eine Anpassung der zukünftigen Bebauung an die auf der gegenüber liegenden Straßenseite der Goethestraße vorhandene ortsbildprägende Bebauung erreicht werden. Festgesetzt

werden daher die Errichtung eines Sattel- oder Walmdaches mit einer Dachneigung von 35° bis 50°. Bei Garagen oder Nebengebäude sind Ausnahmen zulässig.

2. 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.

4.5 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Goethestraße und die Steinbeißergasse. Beide Straßen sind ausreichend leistungsfähig, um den entstehenden Verkehrs aufzunehmen. Falls mehrere Grundstücke gemeinsam überbaut werden sollten, ist der Bau einer Tiefgarage sinnvoll. Hierbei kann im Wege des Baugenehmigungsverfahrens eine teilweise Erschließung über die Goethestraße erfolgen. Auf konkrete Festsetzungen wird diesbezüglich verzichtet, um einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu belassen.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Erweiterungen bestehender Ver- und Entsorgungsnetze erfolgen durch die jeweiligen Leitungsträger.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung 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 wie bisher auf den Grundstücken versickert werden.

- **Löschwasserversorgung**

Soweit noch nicht vorhanden, erfolgt die Löschwasserversorgung durch die Stadt Rotenburg (Wümme). Die Löschwasserversorgung wird in Rotenburg über Löschbrunnen bzw. Vorfluter zur Verfügung gestellt.

- **Strom- und Gasversorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

4.7 Immissionsschutz

Durch die in der näheren Umgebung vorhandenen gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen und durch die Verkehrsbelastungen auf der angrenzenden Goethestraße wirken Schallimmissionen auf das Planänderungsgebiet ein. Die Belastungen aus dieser Nutzung und aus dem Verkehr auf der Goethestraße 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 in den angrenzenden Kerngebieten keine Zunahme der Schallimmissionen zu erwarten.

4.8 Bodenschutz und Abfallrecht

Derzeit sind keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Planänderungsgebiet bekannt. Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

4.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Anzeigepflicht nach Art. 14 DSchG unterliegen.

4.9 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Zwischen Goethestraße und Steinbeißergasse“ 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.

Bestand

Durch die Lage im Stadtkern von Rotenburg und den umliegenden Bebauungen sowie Verkehr ist das Planänderungsgebiet auf das Landschafts-/Ortsbild bereits deutlich vorbelastet. Aufgrund der Bebauung, Versiegelung und Nutzung kann im Planänderungsgebiet bereits von Immissionsbelastungen ausgegangen werden. Dahingehend gilt das Schutzgut Klima/Luft als bereits beeinträchtigt. Zu den Immissionsbelastungen gehören zum Beispiel die Herabsetzung der Verdunstung und das Aufwärmen durch Sonnenabstrahlungen. Die vorhandenen Gehölze in den nördlichen Bereichen des Plangebietes wirken sich positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus und tragen zu einem Luftaustausch bei.

Aufgrund der derzeitigen teilweisen Nutzung als Grünbrache und Gartenland mit Baumbestand handelt es sich im nordwestlichen Bereich des Gebietes 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 nordwestlichen Bereich des Änderungsgebietes ungehindert auf der Fläche versickern. Die Grundwasserneubildungsrate und die Gefährdung des Grundwassers sind jedoch aufgrund des geringen Anteils am gesamten Plangebiet als niedrig zu bewerten. (Kartenserver LBEG)

Im nordwestlichen Bereich ist eine große Kastanie zu verzeichnen und weiterhin mehrere kleinere Bäume, die alle keine Ortsbildprägende Funktion aufweisen. Der südliche und östliche Änderungsbereich ist bereits durch eine Bebauung mit Gebäuden größtenteils versiegelt. Somit besteht großer 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 geringen Baumbestandes ist dem Änderungsbereich eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften zuzuordnen. Die Nutzungsintensitäten und Störeinflüsse sind jedoch als hoch anzusehen, sodass der Änderungsbereich aufgrund seiner Lage beeinträchtigt wird. Auf umliegende Schutzgebiete oder FFH-Gebiete sowie auf seine Lebensraumtypen sind aufgrund des geringen Geltungsbereichs der Änderung und des Abstandes zu den Gebieten keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Mit dem geplanten Vorhaben sollen die in der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 31 „Zwischen Stadtstreek und Kirchstraße“ zum Teil begrünte Bereich im Norden des Gebietes 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) festgesetzt ist, der Änderungsbereich von baulichen Anlagen umschlossen ist. 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 Grünbereiche ergeben sich aufgrund der geringen Dimension nur geringe Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan könnten jedoch bereits gut 3/4 des Änderungsbereiches bebaut und versiegelt werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll trotz der geplanten baulichen Anlagen innerhalb des Planänderungsgebietes zur Versickerung gebracht werden. Entsprechende positive Erfahrungen liegen in den benachbarten Bereichen vor. 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. Die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen durch die Fällung von Bäumen können durch Neuanpflanzungen von kleineren Sträuchern teilweise kompensiert 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 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 31 „Zwischen Stadtstreek und Kirchstraße“ dient nach § 13a 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. 3.000 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 auszuschließen. Die in der Vergangenheit intensive nächtliche Nutzung sowie der Verkehr der Goethestraße schränken eventuelle Fledermausvorkommen ein. Ein teilweiser Abriss der vorhandenen Gebäude ist geplant. Bei einer Begehung gaben die überwiegend vorhandenen Bäume keine Hinweise auf Spalten, Höhlungen oder abstehender Rinde. Der überwiegende Baumbestand im Planänderungsgebiet ist in einem guten vitalen Zustand. Von möglichen Potentialbäumen sind im Plangebiet noch ein Baum vorhanden. Die Kastanie wird nicht als zu erhalten festgesetzt und muss möglicherweise entfernt werden. 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 Störeinträgen wie Geräusche (Siedlung und Verkehr), sowie Lichtimmissionen vorbelastet. Eine Störung der potentiell lokalen Population kann mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden. 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. 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. Umliegend

sind weitere ähnliche Vegetationsstrukturen vorhanden, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte zur Verfügung stehen. 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 verbleiben jedoch genügend Fortpflanzungs- und Ruhestätten in unmittelbarer Nähe zum geplanten Vorhaben. 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 Gutachter zu untersuchen und ggf. weitere Maßnahmen durchzuführen sind.

Rotenburg (Wümme) , den 12.10.2015

Der Bürgermeister

(L. S.)