

Stadt Rotenburg (Wümme)

–Stadtplanungsamt–



Begründung

zur

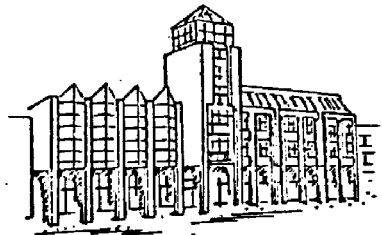
2.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 A

– Gebiet zw. Stadtstreek und Nödenstrasse –

mit örtlichen Bauvorschriften

(Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB)

Entwurf



Inhaltsverzeichnis

SATZUNG	3
----------------	----------

VERFAHRENSVERMERKE	4
---------------------------	----------

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A „Gebiet zw. Stadstreek und Nödenstrasse“	7
1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches	7
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes	7
1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung	8
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
2.1 Landes- und Regionalplanung	8
2.2 Flächennutzungsplanung	8
2.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	9
2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB	11
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	12
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	12
3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
3.3 Natur und Landschaft	14
3.4 Verkehrliche Erschließung	15
4. Ver- und Entsorgung	15

SATZUNG

der Stadt Rotenburg (Wümme) über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A
„Gebiet zw. Stadstreek und Nödenstrasse“

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A am _____ als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Die 2. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16A und somit die Flurstücke 1/22, 1/39, 1/40, 1/41, 1/52, 1/55, 1/60, 1/61, 77/1 und einen Teilbereich des Flurstückes 348/8 der Flur 12 der Gemarkung Rotenburg.

§ 2

Inhalt der Änderung

- 1.) Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 entsprechend der aktuellen BauNVO 1990 festgesetzt.
- 2.) Die textliche Festsetzung Nr. III zur Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 2 BBauGB und § 16 Abs. 3 BauNVO wird dahingehend klarstellend ergänzt, dass sich die Höhenbegrenzung ausschließlich auf die Gebäudefronten bezieht, die entlang der Großen Straße errichtet werden. Die textliche Festsetzung wird wie folgt angepasst:
Für die Höhe baulicher Anlagen, **die entlang der Großen Straße errichtet werden**, werden Höchstgrenzen ab Oberkante Straße (Gehweg Große Str.) festgesetzt:
 - a) 1geschossige Gebäude: Traufhöhe max. 3,75 m
 - b) 2geschossige Gebäude: Traufhöhe max. 7,00 m

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Rotenburg (Wümme), den _____

(Oestmann)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A „Gebiet zw. Stadstreek und Nödenstrasse“ beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den _____

(Oestmann)
Bürgermeister

2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A „Gebiet zw. Stadstreek und Nödenstrasse“ wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg (Wümme), den _____

(Matthias Diercks)
Planverfasser

3. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A „Gebiet zw. Stadstreek und Nödenstrasse“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A „Gebiet zw. Stadstreek und Nödenstrasse“ und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Rotenburg (Wümme), den _____

(Oestmann)
Bürgermeister

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A „Gebiet zw. Stadstreek und Nödenstrasse“ und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A „Gebiet zw. Stadstreek und Nödenstrasse“ und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Rotenburg (Wümme), den _____

(Oestmann)
Bürgermeister

5. Der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) hat diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A „Gebiet zw. Stadstreek und Nödenstrasse“ nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am _____ als Satzung gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 13 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den _____

(Oestmann)
Bürgermeister

6. Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A „Gebiet zw. Stadstreek und Nödenstrasse“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme), den _____

(Oestmann)
Bürgermeister

7. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A „Gebiet zw. Stadstreek und Nödenstrasse“ sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den _____

(Oestmann)
Bürgermeister

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A „Gebiet zw. Stadstreek und Nödenstrasse“

1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt im Zentrum der Stadt Rotenburg (Wümme) innerhalb des bereits bebauten Innenstadtbereiches und grenzt im Osten an die Nödenstraße, im Norden an die Aalter Allee und im Süden an die Große Straße (siehe Abb. 1). Das Planänderungsgebiet umfasst die Flurstücke 1/22, 1/39, 1/40, 1/41, 1/52, 1/55, 1/60, 1/61, 77/1 und einen Teilbereich des Flurstückes 348/8 der Flur 12 der Gemarkung Rotenburg. Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,94 ha.

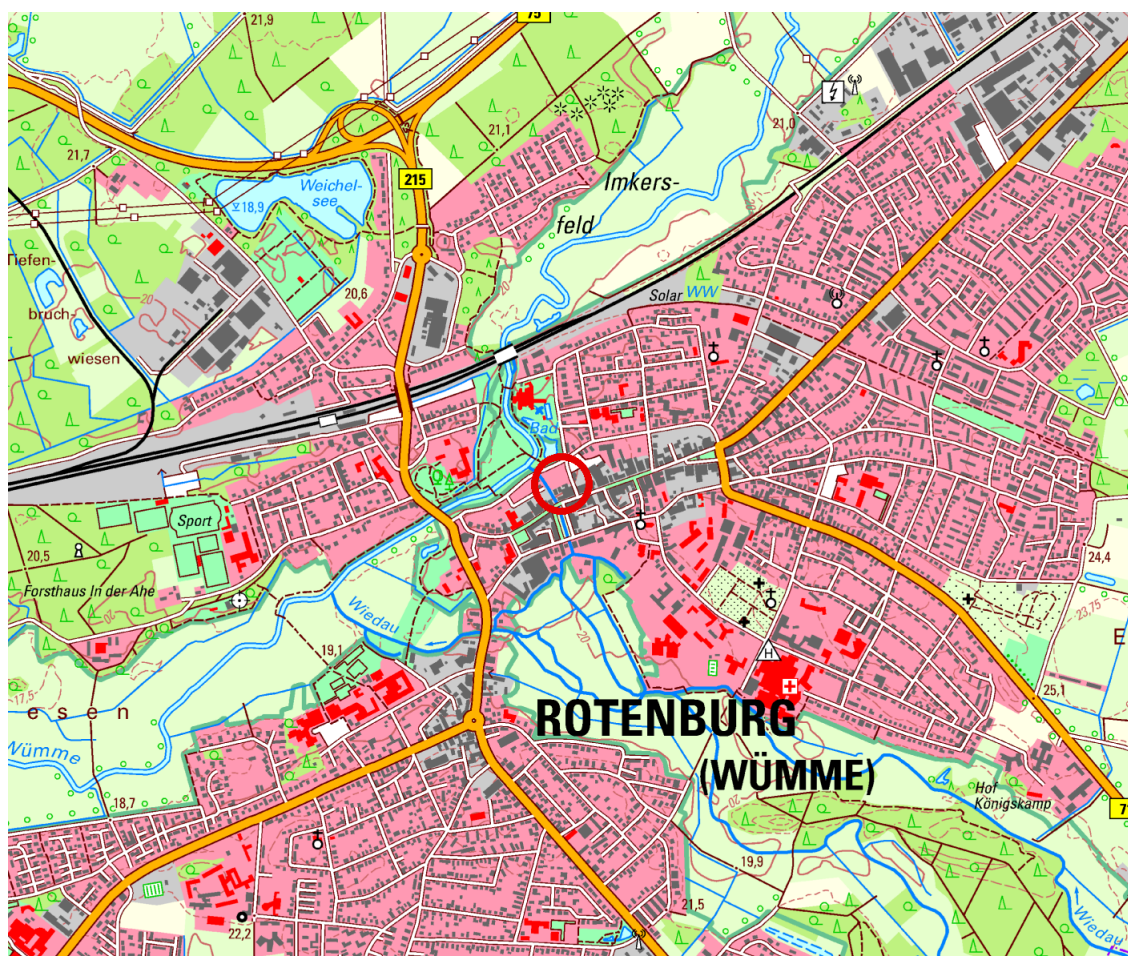


Abbildung 1: Lageplan des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab), Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2021

1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Das Planänderungsgebiet ist entlang der Großen Straße weitestgehend mit Wohn- und Geschäftsgebäuden mit zwei Vollgeschossen bebaut. Im Kreuzungsbereich der Großen Straße / Nödenstraße wurde ein Gebäude abgerissen, die Fläche liegt derzeit brach. In zweiter Reihe befindet sich direkt angrenzend an den Stadstreck das Restaurant „Stadt Speicher“. Der rückwärtige Bereich wird entlang der Nödenstraße als öffentliche Parkplatzfläche genutzt, daran angrenzend befindet sich eine Grünfläche, welche zusätzlich durch Baumbestand und Ziergebüsche durchgrünt wird und auf der sich Bewegungsgeräte befinden. Wegeverbindungen ermöglichen die fußläufige Querung dieser Grünfläche. Nördlich des Planänderungsgebietes verläuft die Aalter Allee an die Freiflächen sowie die Wümme anschließen. Östlich des Plangebietes befindet sich das alte Postgebäude, welches derzeit kernsaniert wird.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A „Gebiet zw. Stadstreck und Nödenstrasse“ werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung nicht berührt.

2.2 Flächennutzungsplanung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A „Gebiet zw. Stadstreck und Nödenstrasse“ werden die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Rotenburg (Wümme) nicht berührt. Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Planänderungsgebietes weiterhin gemischte Bauflächen sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage / Spielplatz dar.

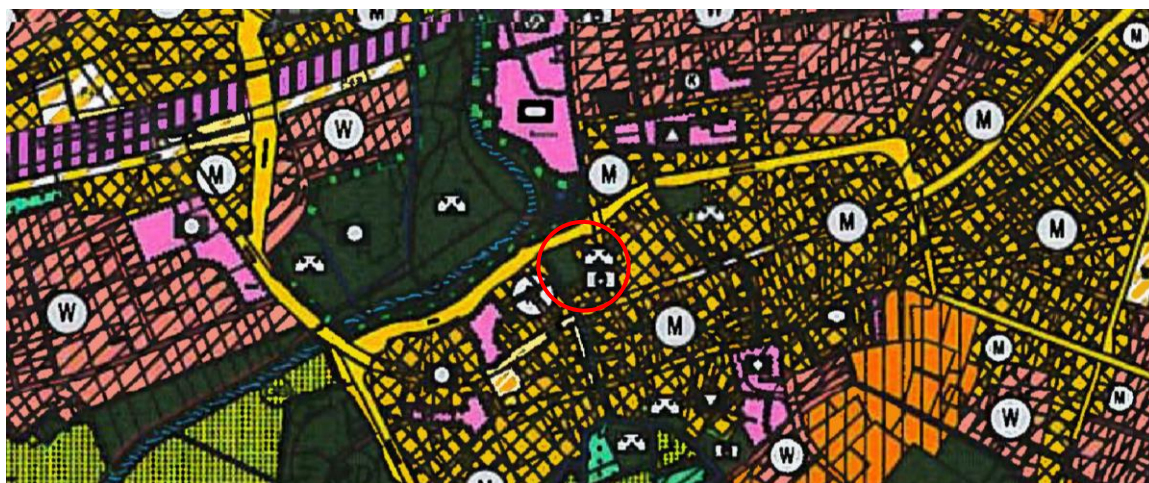


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

2.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16A „Gebiet zw. Stadtstreek und Nödenstrasse“ ist am 15.04.1987 rechtsverbindlich geworden, sodass die BauNVO aus dem Jahr 1977 anzuwenden ist.

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der Großen Straße / Nödenstraße ein Kerngebiet mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 fest. Im Kerngebiet sind Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Entlang der Großen Straße ist innerhalb des Gebietes MK1 die Errichtung von Gebäuden mit zwingend zwei Vollgeschossen in abweichender Bauweise festgesetzt, im Kreuzungsbereich der Nödenstraße / Großen Straße (MK2) sind Bauten in geschlossener Bauweise zu errichten. Zusätzlich ist an der Großen Straße das Vordergebäude an der Ostgrenze ebenfalls in geschlossener Bauweise zu errichten. Innerhalb des Gebietes MK 2 sind Gebäude entlang der Großen Straße, wie im westlich angrenzenden Gebiet MK 1, ebenfalls mit zwingend zwei Vollgeschossen zu errichten. Entlang der Nödenstraße sind Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen (Höchstmaß) zulässig. Für die Höhe der baulichen Anlagen wurden Höchstgrenzen ab Oberkante Straße (Gehweg Große Straße) festgesetzt. Demnach dürfen 1geschossige Gebäude eine Traufhöhe von max. 3,75 m und 2geschossige Gebäude eine Traufhöhe von max. 7,0 m nicht überschreiten.

Die Baulinien und Baugrenzen geben die überbaubaren Flächen sowie die Anordnung der Gebäude vor. Im östlichen Bereich des Kerngebietes wurde in einem Teilbereich eine Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, festgesetzt. Aus Gründen des Denkmalschutzes sind die Gebäude nur innerhalb der durch Baulinien gekennzeichneten überbaubaren Flächen zu errichten.

Im nördlichen Bereich des Kerngebietes wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zeichnerisch verbindlich geregelt, welches von der Planstraße in südliche Richtung bis zur Grünfläche führt.

Die südlich verlaufende Große Straße sowie eine von der Nödenstraße ins Plangebiet mündende Planstraße sind als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Baugrundstücke sind ausschließlich über diese beiden Straßen zu erschließen. Nördlich an die Planstraße angrenzend ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem Zweck öffentlicher Parkplätze festgesetzt.

Im rückwärtigen Bereich des festgesetzten Kerngebietes ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage / Spielplatz festgesetzt, welche durch einen festgesetzten Fußweg von der Aalter Allee bis zur Großen Straße durchquert wird. Auf der Grünfläche sowie im Bereich der öffentlichen Parkplatzfläche ist die Erhaltung von Einzelbäumen zeichnerisch festgesetzt. Am westlichen Rand des Plangebietes wurde

eine von Norden nach Süden verlaufende Wasserfläche (Stadtstreek) verbindlich geregelt.

Darüber hinaus wurden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Hinsichtlich der Dachformen und Dachneigungen sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 40° und 50° zu errichten. Des Weiteren sind Dachaufbauten (Dachgauben, Dacherker, wandbündige Gaubengiebel) zulässig, wenn die Breite der Aufbauten zwei Drittel der dazugehörigen Gebäudeseite nicht überschreitet.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Darüber hinaus hat der Rat der Stadt Rotenburg im Jahr 2009 beschlossen, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Innenstadt neu zu ordnen und die Regeln für ihre Zulässigkeit zu ändern, was voraussetzte, dass rechtsgültige Bebauungspläne geändert bzw. Bebauungspläne erstmalig aufgestellt werden mussten, um den Ratsbeschluss umzusetzen. Der Bebauungsplan Nr. 16A war von diesem Beschluss betroffen, da er bisher hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten keine Festsetzungen getroffen hatte. Der Bebauungsplan Nr. 16A wurde somit im Rahmen einer 1. Änderung dahingehend ergänzt, dass im festgesetzten Kerngebiet MK 1 (Große

Str. 21, 21A und 21B) Vergnügungsstätten unzulässig sind. Im festgesetzten Kerngebiet MK 2 (Große Str. 23, 25 und 27) sind Spielhallen im Sinne von § 33 i Gewerbeordnung im Erdgeschoss unzulässig. In den sonstigen Geschossen des Kerngebietes MK 2 sind Spielhallen allgemein zulässig. Sonstige Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 Abs. 2 Baunutzungsverordnung sind in allen Kerngebieten ausnahmsweise zulässig. Die Kerngebiete sind in der nachfolgenden Karte dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A ist am 15.06.2010 in Kraft getreten.

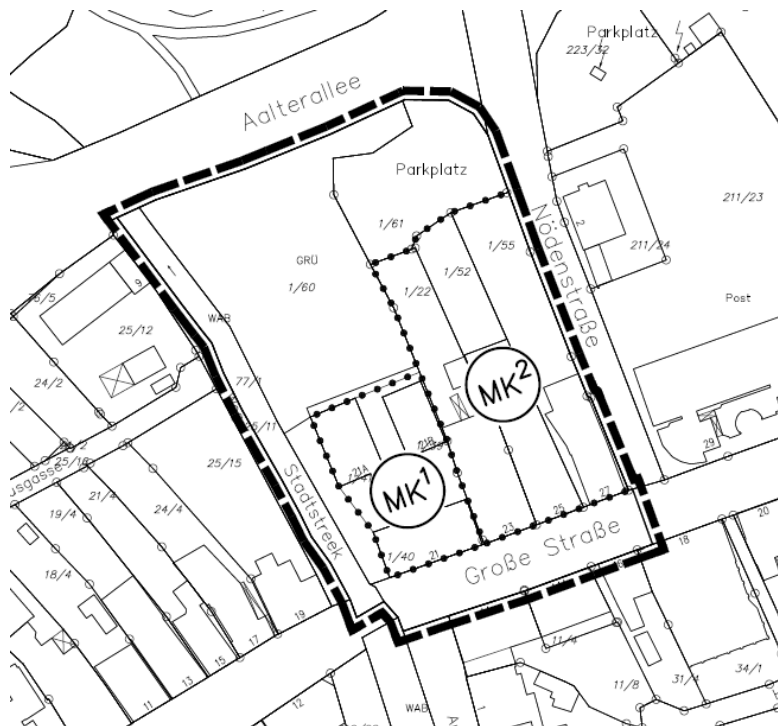


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, 1. Änderung

2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A „Gebiet zw. Stadtstreek und Nödenstrasse“ soll die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 entsprechend der aktuellen BauNVO Anwendung finden. Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16A im Jahr 1986 in Kraft getreten ist, gilt die BauNVO aus dem Jahr 1977, sodass bei der Berechnung der GFZ die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, berücksichtigt werden müssen. Durch die Neufassung der Baunutzungsverordnung sind die vorgenannten Flächen von Aufenthaltsräumen grundsätzlich nicht mitzurechnen und es wurde mit § 25c BauNVO auch eine Überleitungsvorschrift aus Anlass der vierten Änderungsverordnung erlassen. Um eine zeitgemäße und wirtschaftliche Nachverdichtung in diesem Bereich zu erzielen, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“

durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor, da:

- a) die in den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A einbezogene Fläche innerhalb der Ortslage der Stadt Rotenburg liegt. Das Planänderungsgebiet ist von Bebauung umgeben. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung des Ortes durch eine Nachverdichtung der vorhandenen baulichen Nutzungen.
- b) die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Fläche eine Größe von ca. 9.400 m² hat und die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt. Weitergehende Bebauungspläne die im räumlichen Zusammenhang stehen, sind jedoch nicht in einem sachlichen und zeitlichen Zusammenhang zu sehen.
- c) mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) des Weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist weit entfernt von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- e) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB auf dieses Bebauungsplanverfahren ist damit gegeben.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 16A „Gebiet zw. Stadstreek und Nödenstrasse“ ist am 15.04.1987 rechtsverbindlich geworden. Durch den Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von kerngebietstypischen Nutzungen wie Einzelhandelsbetrieben, Büro- und Verwaltungsgebäuden und Gastronomiebetrieben in Kombination mit Wohnungen in den oberen Geschossen geschaffen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes galt die Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1977, welche auch fortlaufend bei Änderungs- und Neubauten zu berücksichtigen ist.

Der Abriss eines Gebäudes sowie ein geplanter Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses im Kreuzungsbereich der Großen Straße / Nödenstraße innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes geben der Stadt Rotenburg den Anlass, den Bebauungsplan in der Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 dahingehend zu ändern, dass diese entsprechend der neuen BauNVO aus dem Jahr 1990 anzuwenden ist. Da bei der BauNVO von 1977 bei der Berechnung der GFZ die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, berücksichtigt werden müssen, kann den Ansprüchen einer städtebaulich sinnvollen und wirtschaftlichen Nachverdichtung im Innenstadtbereich zum jetzigen Zeitpunkt nicht nachgekommen werden. Mit der Neufassung der Baunutzungsverordnung von 1990 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen von nicht Vollgeschossen grundsätzlich nicht mitzurechnen und es wurde mit § 25c BauNVO auch eine Überleitungsvorschrift aus Anlass der vierten Änderungsverordnung erlassen. Mit der Änderung der BauNVO wurde somit die Möglichkeit geschaffen, in den nach 1990 aufgestellten Bebauungsplänen, die Flächen und auch die Neubauten in Bezug auf die Geschossflächenzahl effektiver zu nutzen. In Kerngebieten kann somit in den höheren Vollgeschossen zusätzlicher stadtnaher Wohnraum geschaffen werden.

Die Stadt Rotenburg macht sich zur Aufgabe, den gesamten Bebauungsplan bzgl. der Geschossflächenzahl an die BauNVO von 1990 anzupassen, um eine ganzheitliche und nachhaltige Entwicklung, auch für zukünftige Änderungs- und Neubauten in diesem Bereich zu schaffen.

Die Flächen sind bereits auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16A bebaubar. Die Möglichkeit für eine zusätzliche Versiegelung des Bodens wird nicht geschaffen. Darüber hinaus entsteht mit dem geplanten Bauvorhaben im Hinblick auf die Baumasse durch die Berücksichtigung der BauNVO von 1990 kein Unterschied zur Fassung von 1962. Die Außenhülle und der damit einhergehende städtebauliche Eindruck bleibt bestehen. Mit der Anwendung der BauNVO von 1990 wird lediglich ermöglicht, dass neben der Nutzfläche im Erdgeschoss mehr Wohnraum in den darüber liegenden Geschossen realisiert werden kann. Durch die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, die unverändert bestehen bleiben, werden die Art, das Maß und die Lage von Gebäuden gezielt vorgegeben, um das innerstädtische Bild zu wahren. Negative Auswirkungen auf die nachbarschaftlichen Gegebenheiten sind aufgrund der geringen Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl durch die Anwendung der BauNVO von 1990 nicht zu erwarten, sodass der Charakter eines Kerngebietes erhalten bleibt. Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in einem notwendigen Maße in Anspruch genommen werden. Diesem wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes vollumfänglich nachgekommen. Der Standort im Innenstadtbereich bietet sich somit für eine Nachverdichtung an.

Des Weiteren wird die textliche Festsetzung Nr. III zur Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 2 BBauGB und § 16 Abs. 3 BauNVO dahingehend klarstellend ergänzt, dass sich die Höhenbegrenzung ausschließlich auf die Gebäudefronten bezieht, die entlang der

Großen Straße errichtet werden. Eine entsprechende Anpassung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da das Gelände entlang der Nödestraße von der Großen Straße in Richtung Aalter Allee abfällt und der getroffene Bezugspunkt somit für diesen Bereich am höchsten Punkt festgesetzt wurde. Ziel der Höhenbegrenzung ist es letztendlich, dass ein einheitliches Bild in der Großen Straße gewahrt wird. Diesem wird mit der Festsetzung zur Höhenbegrenzung weiterhin nachgekommen. Mit der Anpassung der textlichen Festsetzung können Neubauten aufgrund des abfallenden Geländes entlang der Nödenstraße zukünftig so errichtet werden, dass sie sich an das Höhenniveau entsprechend anpassen und somit ein einheitlichen städtebauliches Bild geschaffen wird. Des Weiteren handelt es sich bei der Nödenstraße um eine Nebenstraße im Innenstadtbereich, welche von der Haupteinkaufsstraße (Große Straße) nicht vollumfänglich einsehbar ist, sodass von der Höhenbegrenzung im rückwärtigen Bereich der Großen Straße aus städtebaulicher Sicht abgesehen werden kann.

3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 in ihrer Begrenzung nicht verändert. Der Bebauungsplan wird ausschließlich dahingehend geändert, dass die GFZ, anders als bisher, entsprechend der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 anzuwenden ist. Durch die Neufassung der Baunutzungsverordnung sind die Flächen von Aufenthaltsräumen bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl grundsätzlich nicht mitzurechnen und es wurde mit § 25c BauNVO auch eine Überleitungsvorschrift aus Anlass der vierten Änderungsverordnung erlassen.

Des Weiteren wird die textliche Festsetzung Nr. III zur Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 2 BBauGB und § 16 Abs. 3 BauNVO dahingehend klarstellend ergänzt, dass sich die Höhenbegrenzung ausschließlich auf die Gebäudefronten bezieht, die entlang der Großen Straße errichtet werden. Für die Höhe baulicher Anlagen werden weiterhin die Höchstgrenzen ab Oberkante Straße (Gehweg Große Str.) für 1geschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von max. 3,75 m und für 2geschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von 7,00 m festgesetzt.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16A sind durch die 2. Änderung nicht betroffen und bleiben unverändert rechtswirksam.

3.3 Natur und Landschaft

Durch die Planänderung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Bereits mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die Bebaubarkeit der in die Änderung einbezogene Fläche gegeben. Die Änderung bezieht sich lediglich auf die Geschossflächenzahl, die anders als bisher, mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes dann entsprechend der aktuellen Baunutzungsverordnung

(BauNVO) von 1990 anzuwenden ist und somit eine zeitgemäße und wirtschaftliche Nachverdichtung erfolgen kann. Die mögliche Versiegelung des Planänderungsgebietes bleibt unverändert.

Eine ausführliche Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes wird nicht verändert. Die Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt weiterhin über die östlich angrenzende Nödenstraße bzw. über die in das Planänderungsgebiet mündende Planstraße, die der Zuwegung der nördlich gelegenen Parkplatzfläche innerhalb des Gebietes dient. Eine anderweitige Erschließung von der nördlich angrenzenden Aalter Allee sowie von der südlich verlaufenden Großen Straße ist aufgrund der getroffenen textlichen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 16A, zum Anschluss der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen, ausgeschlossen.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planänderungsgebietes bleibt unverändert.

Rotenburg (Wümme), den _____

(Oestmann)
Bürgermeister

Stand: 12/2021