



Stadt Rotenburg (Wümme)

–Stadtplanungsamt–

Begründung

zur

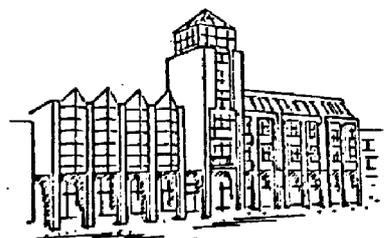
5. Änderung des Bebauungsplanes

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 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne	5
2.6 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB.....	6
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	6
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	6
3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	8
3.3 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt.....	11
3.4 Immissionsschutz	17
3.5 Verkehr.....	17
3.6 Bodenschutz- und Abfallrecht	17
4. Örtliche Bauvorschriften	18
5. Ver- und Entsorgung.....	19
6. Bodenordnung	19

Anlage: Bestandsaufmaß des prägenden Laubbaumbestandes

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.

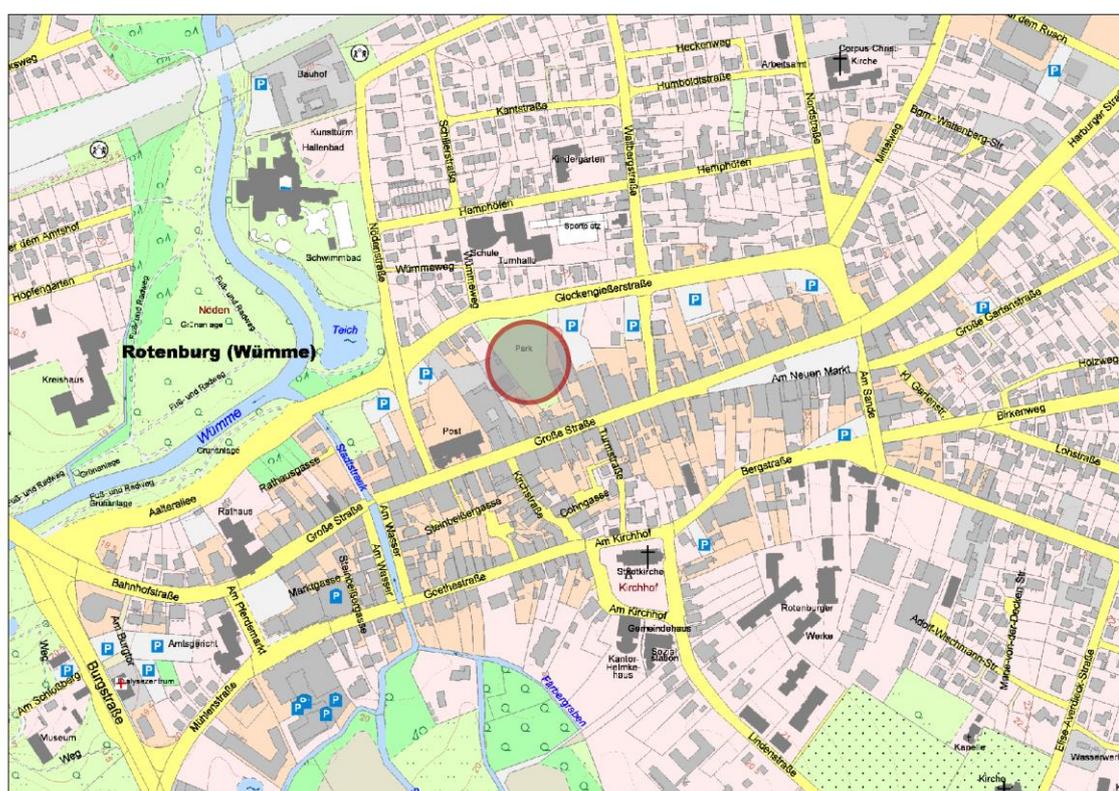


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) – LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2014

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 Brachflächen mit vereinzeltem 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 befinden sich 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.

Am 24.06.2014 hat die niedersächsische Landesregierung per Kabinettsbeschluss die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens für den Entwurf zur Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) gestartet. In Bezug auf die geplante Nutzung im Planänderungsgebiet enthält der Entwurf 2016 des LROP keine neuen oder geänderten Ziele. Bezüglich der Siedlungsstruktur wurden allerdings einige neue Grundsätze aufgestellt: Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden und vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden, wobei Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B I „Glockengießerstraße – Ost“ ist mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms vereinbar.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) wird zurzeit neu aufgestellt, verbindlich sind aber noch die Ziele und Grundsätze der Fassung 2005 mit den 2007 in Kraft getretenen Änderungen bezüglich der Windenergiegewinnung. Rotenburg ist 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. 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. Dies gilt auch für den Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms aus dem Jahr 2015.

Durch die vorgesehene Wohn- und Gewerbenutzung im Planänderungsgebiet 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 und 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 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Die im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B I „Glockengießerstraße - Ost“ gelegene Fläche ist bereits durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B I „Glockengießerstraße - Ost“ rechtsverbindlich überplant. Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B I werden die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B I aufgehoben.

2.6 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Die 5. 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. 4.790 qm weit unter 20.000 qm.
- c) Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B I wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) 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 der Stadt Rotenburg und befindet sich in ausreichender Entfernung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, in diesem Fall vom FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“. Das Schutzgebiet befindet sich in ca. 290 m Entfernung zum geplanten Vorhaben und zwischen den beiden Gebieten sind noch weitere Wohn- und Gewerbenutzungen vorhanden. Mit dem geplanten Vorhaben soll eine Nutzung des Änderungsgebietes als Kerngebiet ermöglicht werden. Dahingehend lassen sich auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des Gebietes keine Beeinträchtigungen ableiten.

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 Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B I entspricht dem Geltungsbereich der vorangegangenen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B I. Ziel der Stadt Rotenburg war 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 sollten 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 sollten 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 Wohnnutzungen vorzusehen. Dieses entspricht dem Bedarf und der Zielsetzung der Stadt für eine gemischte Kernnutzung. In den Erdgeschossen können dahingehend weiterhin kerngebietstypische Nutzungen wie etwa ein Friseur oder Café angesiedelt werden.

Bei der Konkretisierung der Planung hat sich herausgestellt, dass die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B I „Glockengießerstraße - Ost“ teilweise nicht ausreichend sind, um die geplanten Nutzungen zu realisieren. Dahingehend sollen im mittleren Bereich des Planänderungsgebietes Bauungen mit 2 bis 3 Vollgeschossen und Gebäudelängen über 50 Metern ermöglicht werden, um für möglichst viele, insbesondere auch ältere und nicht mehr so mobile Menschen Wohnmöglichkeiten direkt in der Innenstadt, also in unmittelbarer Nähe zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen, zu schaffen und die Baufreiheit zu erhöhen. Auch im Bereich der Glockengießerstraße sollen Gebäudelängen über 50 Metern möglich sein, um das Areal effektiv zu nutzen und im Sinne der geplanten Pflegeeinrichtungen und des betreuten Wohnens ein zusammenhängendes Gebäude zu ermöglichen, so dass die Bewohner nicht ins Freie müssen, um von einem Gebäude zum anderen zu gelangen. Darüber hinaus sind große Gebäudelän-

gen auch für kerngebietstypische gewerbliche Nutzungen von Vorteil und entsprechen den Zielen der Innenentwicklung.

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. Die geplante Straßenrandbebauung soll mit einem Erhalt von ortsbildprägendem Baumbestand einhergehen, um eine Eingrünung bzw. Durchgrünung der baulichen Nutzung beizubehalten. 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 5. 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 5. 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B I bereits 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. Diese Festsetzungen werden in der 5. 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. In den Kerngebieten MK 1 und MK 3 dagegen sollen Wohnungen in allen Geschossen zulässig sein. 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. Zukünftig sollen auch im Gebiet MK 3 Wohnungen im Erdgeschoss zulässig sein, um die Errichtung von Wohn- und Pflegeeinrichtungen zu unterstützen. Es sollen aber weiterhin auch andere kerngebietstypische Nutzungen möglich sein.

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.

Im Gebiet MK 2 entlang der Großen Straße ist eine Bebauung mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen festgesetzt, um eine durchgehende, relativ einheitliche Straßenfront zur Fußgängerzone zu erzielen. Im Gebiet MK 1 wird die Anzahl der Vollgeschosse ebenfalls auf mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse angepasst, um

eine Verdichtung der Nutzungen zu erreichen. Im Gebiet MK 3 entlang der Glockengießerstraße bleibt eine Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen zulässig.

Auf die Festsetzung einer Geschosflächenzahl 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 Geschosflächenzahl ist zudem auf Grund des Zieles einer städtebaulichen Verdichtung nicht gewünscht.

Im Kerngebiet MK 3 bleiben Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt, um die künftige Bebauung an die vorhandenen Gebäude auf der gegenüber liegenden Straßenseite anzupassen. 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

Im Gebiet MK 2 ist eine abweichende Bauweise „a1“ 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.

In den Gebieten MK 1 und MK 3 ist eine abweichende Bauweise „a2“ festgesetzt, in der Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, um die o.g. städtebauliche Dichte zu erzielen und zusammenhängende Gebäude zu ermöglichen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt 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. 4 geregelt.

Erhalt von Bäumen

Am Rand des Gebietes 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. 3.1 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.

Der Baumbestand, der innerhalb des Gebietes MK 3 nicht als zu erhalten festgesetzt ist, ist ab einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm 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 5. 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 Bebau-

ungsplanverfahrens 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 Juli 2016
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>)
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015)

Bestand

Das Planänderungsgebiet befindet sich innerhalb des Stadtkerns von Rotenburg und ist durch umliegende Bebauungen umschlossen. Das Änderungsgebiet ist bereits mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes vollständig als Kerngebiet überplant worden.

Aufgrund einer durchgeführten Rodungsmaßnahme, nach Rechtskraft der 4. Änderung des Bebauungsplanes, im Februar 2016 besteht die Fläche derzeit aus einer Ruderaflur und offenen Bodenbereichen. Am Rand des Änderungsgebietes ist noch vereinzelt Baumbestand vorhanden, der z.T. als zu erhalten festgesetzt ist. Von den vorhandenen Bäumen werden mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes 10 Bäume als zu erhalten festgesetzt.

In ca. 290 m Entfernung zum geplanten Vorhaben befindet sich in nordwestlicher Richtung das FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“. Aus der zukünftig möglichen Nutzung als Kerngebiet, der innerstädtischen Lage mit umliegenden Wohn- und Gewerbenutzungen, lassen sich auf das FFH-Gebiet keine Beeinträchtigungen ableiten. Zudem befinden sich zwischen den beiden Gebieten weitere Bebauungen. Auf das FFH-Gebiet sowie auf seine Lebensraumtypen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 sollen die Gebäudehöhen sowie die Bauvorschriften geändert werden. Aus diesen genannten Änderungen ergeben sich auf den Naturhaushalt keine erheblichen Beeinträchtigungen. Das Planänderungsgebiet liegt mitten im Stadtkern von Rotenburg und kann bereits im selben Ausmaß versiegelt werden. Weiterhin ist bereits mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan in den Kerngebieten MK 2 und MK 3 eine Gebäudehöhe von 2 - 3 Vollgeschossen zulässig. Dahingehend wird die Erhöhung der zulässigen Zahl der Geschosse im MK 1 keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Ortsbild hervorrufen.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 der 4. Änderung des Bebauungsplanes besteht in dem Gebiet MK 3 für die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mindestens 30 cm, die nicht als zu erhalten festgesetzt sind, eine Ausgleichspflicht. Diese wird in die 5. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Für die bei der Rodungsmaßnahme im Februar 2016 im Kerngebiet MK 3 beseitigten Bäume mit einem Stammdurchmesser von mind. 30 cm müssen Ersatzpflanzungen durchgeführt werden. Auf-

grund der Vielzahl von Bäumen ist eine Anpflanzung im Änderungsgebiet wahrscheinlich nicht insgesamt möglich, sodass ein restlicher Teil der Anpflanzungen im Stadtgebiet von Rotenburg gepflanzt werden soll. Für die Anpflanzungen der Bäume ist die Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm zu verwenden.

Im Planänderungsgebiet befinden sich im nördlichen Bereich noch vereinzelte Baumbestände, die nicht als zu erhalten festgesetzt werden. Der Gehölzbestand weist jedoch ein junges Alter auf. Mit der möglichen Beseitigung dieses Bestandes ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen.

Die 5. 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 Bebauungsplangebiet 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. 4.800 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 bezüglich der verbleibenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen 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. Der zu rodende Baumbestand wurde bereits im Februar 2016 entfernt. Vor dieser Rodung erfolgte vom Büro IfÖNN GmbH am 28.01.2016 eine artenschutzrechtliche Überprüfung des Bestandes. Dabei gab es bei den meisten Bäumen keine Hinweise auf Besatz von Fledermäusen oder andere geschützte Arten. 9 Bäume wurden nochmals direkt vor der Fällung mit Hilfe der Endoskopie auf Besatz kontrolliert. Dabei konnten ebenfalls keine Fledermäuse gefunden werden, sodass bei der Rodung ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände ausgeschlossen werden konnte. Der weitere Baumbestand im Änderungsgebiet wird überwiegend als zu erhalten festgesetzt. Die weiteren vereinzelt vorhandenen Bäume im Änderungsgebiet stellen aufgrund des Fehlens von Höhlungen, Spal-

ten und abstehender Rinde keinen geeigneten Lebensraum dar. Aufgrund des Verlustes von zahlreichen potentiellen Quartierbäumen sind im Änderungsgebiet mindestens 10 künstliche Nisthilfen an den verbleibenden Bäumen anzubringen. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden.

Vögel

Die Rodung des Baumbestandes erfolgte außerhalb der Brut- und Setzzeit, im Februar 2016. Vor der Rodung erfolgte durch einen Gutachter eine artenschutzrechtliche Überprüfung des Bestandes. Weitere durchzuführende Rodungen sind im Änderungsgebiet nicht vorgesehen. Falls dennoch weiterer Baumbestand gefällt werden soll, hat die Fällung außerhalb der Brut- und Setzzeit zu erfolgen. 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. Bei einer Überprüfung des Gebietes konnte keine Nutzung von Fledermäusen nachgewiesen werden, sodass eine Störung von lokalen Populationen nicht gegeben ist. Im Planänderungsgebiet wird ein Teil des Baumbestandes als zu erhalten festgesetzt und wahrscheinlich wird ein Teil der Ersatzanpflanzungen von Bäumen im Planänderungsgebiet erfolgen. Demnach können aller Voraussicht im Änderungsgebiet zukünftig neue Lebensräume für Fledermäuse geschaffen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Vögel

Die durchgeführte 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 Änderungsgebiet werden durch die Anlage von Gartenflächen zukünftige neue Lebensräume geschaffen und umliegend, insbesondere entlang der Wümme befinden sich zahlreiche ähnliche Vegetationsstrukturen. Dahingehend kann auch zukünftig die ökologische Funktion erfüllt werden. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 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 können einen potentiellen Lebensraum für Fledermäuse darstellen. Diese Bäume werden jedoch als zu erhalten festgesetzt. Der gerodete Bestand wurde vor der Fällung auf Quartiere untersucht. Dabei konnten keine Quartiere festgestellt werden. Um den Verlust von potentiellen Quartierorten zu ersetzen, sind an den verbleibenden Bäumen im Änderungsgebiet mindestens 10 künstliche Nisthilfen anzubringen. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG können mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden.

Vögel

Die vorhandenen Gehölzstrukturen eignen sich für einige Vogelarten des Siedlungsbereiches als Brutplatz. Eine Rodung des Bestandes ist nicht vorgesehen. Zudem wird ein Teil der Bäume als zu erhalten festgesetzt. Umliiegend sind weitere Gehölzstrukturen vorhanden. Im Planänderungsgebiet wird der Baumbestand wahrscheinlich durch weitere Anpflanzungen ergänzt, sodass zukünftig genügend Fortpflanzungs- und Ruhestätten in unmittelbarer Nähe zum Planänderungsgebiet vorhanden sein werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 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 Abs. 1 Nr. 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 durchzuführen sind. Der Verlust von potentiellen Quartierorten durch die erfolgte Rodung ist durch das Anbringen von mindestens 10 künstlichen Nisthilfen an den verbleibenden Bäumen auszugleichen.

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 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 östlich des Änderungsgebietes (Kundenparkplatz Kaufhaus Vögele) bereits Flächen für Stellplätze und Garagen fest. In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 101 „Zwischen Große Straße und Glockengießerstraße östlich Nödenstraße“, 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 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.

3.6 Bodenschutz- und Abfallrecht

Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Planänderungsgebiet.

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. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) werden i. V. m. § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für den Bereich an der Glockengiëßerstraße 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 B I, 5. Änderung festgesetzte Kerngebiet MK 3. Hier soll eine Anpassung der zukünftigen Bebauung an die auf der gegenüber liegenden Straßenseite der Glockengiëßerstraße 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 Glockengiëßerstraße bestehende zweigeschossige Bebauung einfügen.

Als Dachform ist über mindestens zwei Dritteln der Grundfläche des Gebäudekomplexes ein Walmdach zu errichten. (Der Begriff des Gebäudekomplexes 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 Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH. Die Löschwasserversorgung wird in Rotenburg über Löschbrunnen bzw. Vorfluter zur Verfügung gestellt.

• 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.

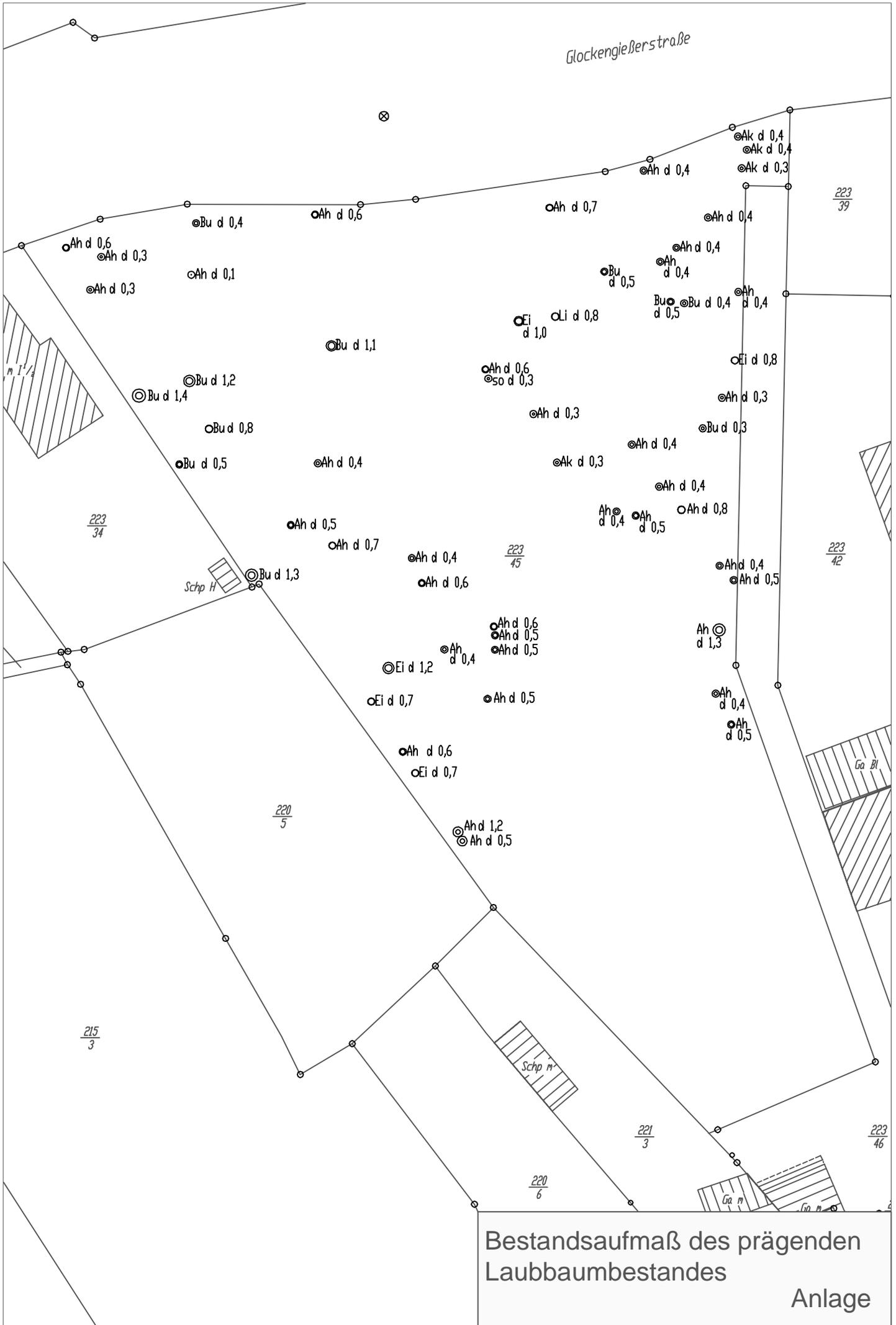
Rotenburg, den

.....
Der Bürgermeister

(L.S.)

Anlage: Bestandsaufmaß des prägenden Laubbaumbestandes

Glockengießerstraße



Bestandsaufmaß des prägenden
Laubbaumbestandes
Anlage