



Stadt Rotenburg (Wümme)
-Amt für Planung, Entwicklung und Bauen-

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 121
- Am Kirchhof –**

mit örtlichen Bauvorschriften

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
sowie zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
Stand: August 2019



Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen	1
1.1	Allgemeine Grundlagen der Planung	1
1.2	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	1
1.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	2
1.4	Erfordernis einer FFH-Vorprüfung.....	3
1.5	Aufstellung als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren...	4
2	Planerische Rahmenbedingungen	6
2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
3	Gegenwärtige Situation im Plangebiet	9
3.1	Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung	9
3.2	Bestehende Nutzungen Topographie und Bebauungsstruktur	9
3.3	Bestehendes Planungsrecht	12
4	Erläuterungen zu den Planinhalten	13
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
4.2	Bauweise	16
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche	17
4.4	Örtliche Bauvorschriften (§84 NBauO).....	18
4.5	Sicherung von Schutzgebieten und Schutzobjekten des Naturschutzrechtes	20
4.6	Grünordnung	22
4.7	Verkehrerschließung	22
4.8	Ver- und Entsorgung	22
4.9	Belange des Umweltschutzes	23
5	Bilanzierung	27
6	Bodenordnung	27
7	Flächenangaben	27

Anlage 1: FFH-Verträglichkeitsuntersuchung

1 Grundlagen

1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt berücksichtigte Änderung: § 79 geändert durch Artikel 3 § 18 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88,
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt berücksichtigte Änderung: § 48 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Stadtzentrum Rotenburgs und umfasst den Bereich der Stadtkirche und die Bebauung entlang der Straße „Am Kirchhof“. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,15 ha. Im Einzelnen sind die folgenden Flurstücke in die Planung einbezogen:

Landkreis: Rotenburg (Wümme)

Gemeinde: Rotenburg (Wümme), Stadt

Gemarkung: Rotenburg

Flur 13: Flurstücke: 77/13; 79/5; 80/13; 80/14, 80/15; 80/ 17; 80/18; 88/11; 96/1; 97/5; 100/1; 101/4; 104/4; 108/2; 968/108; 354/15 (Verkehrsfläche Straße „Am Kirchhof“); 353/12 teilweise (Verkehrsfläche Bergstraße),

Flur14: Flurstück: 215/13 teilweise (Verkehrsfläche „Lindenstraße“),

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die gemischte Bebauung nördlich der Straße „Am Kirchhof“,
- im Nordosten durch die gemischte Bebauung entlang der Bergstraße mit dem angrenzende Betriebsgelände der Rotenburger Werke,
- im Südosten durch die angrenzende Wohnbebauung westlich der Lindenstraße und Außengelände der Rotenburger Werke,
- im Nordwesten durch den Färbergraben mit Übergang in das Landschaftsschutzgebiet Untere Rodau- und Wiedauniederung und
- im Westen durch die gemischte, geschäftsgeprägte Bebauung entlang der Goethestraße sowie eine über die Straße „Am Kirchhof“ in sog. zweiter Reihe erschlossene Seniorenwohnanlage.

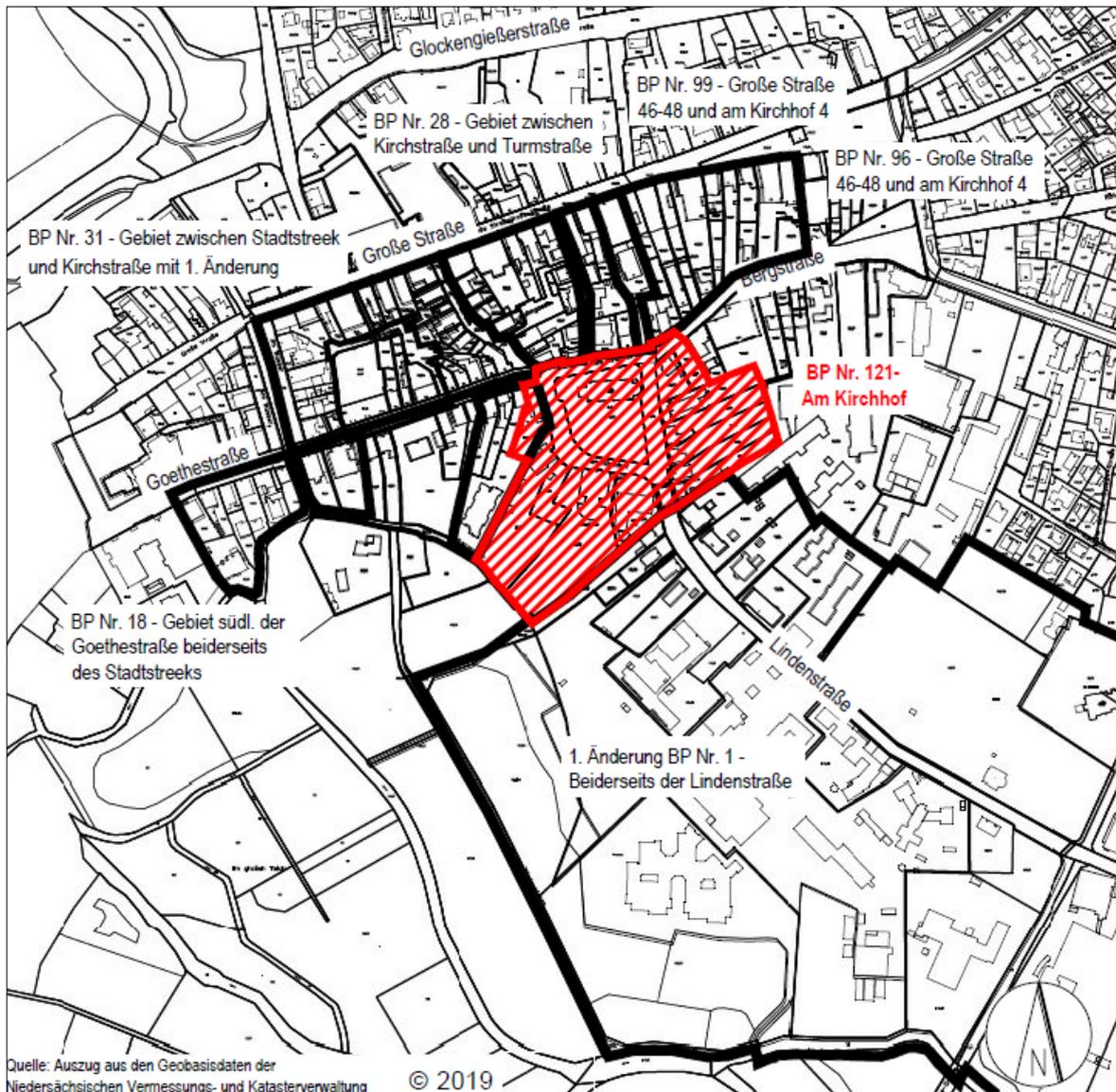


Abb. 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Rotenburg ist attraktiver Wohn- und Geschäftsstandort und entwickelt sich derzeit sehr dynamisch. Der Bereich „Am Kirchhof“ zeichnet sich durch einen vergleichsweise homogenen, historisch geprägten Bebauungszusammenhang aus. Mit dem zentralen Kirchplatz und den sonstigen kirchlichen und öffentlichen Nutzungen kommt dem auch als „Kulturviertel“ bezeichneten Areal eine besondere Bedeutung im Rotenburger Stadtgefüge zu.

Im Plangebiet stehen bauliche Änderungen des Immobilienbestandes an. So ist das 1958 erbaute Gemeindehaus der Stadtkirchengemeinde mit der angegliederten Diakonieverwaltung Rotenburg-Sottrum hinsichtlich heutiger Nutzungsansprüche (s. insbesondere fehlende Barrierefreiheit) nicht mehr zeitgemäß und soll daher nicht mehr saniert, sondern ggf. aufgegeben werden.

Das Gebäude soll durch einen gemeinsamen Neubau mit dem Kirchenkreis auf kircheneigenen Flächen Am Kirchhof 11-12 ersetzt werden. In einem „Campus am Kirchhof“ können dann die Kirchengemeinde sowie weitere Dienste des Kirchenkreises, wie z. B. die Kirchenkreissozialarbeit, gemeinsam an einem Standort untergebracht werden.

Auch für weitere Gebäude können absehbar Eigentümerwechsel und damit verbundene Nach- und Umnutzungen anstehen.

Das Plangebiet befindet sich in einem zentralen innerstädtischen Bereich innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt Rotenburg. Es liegt jedoch, ausgenommen für das nördliche Flurstück 77/3, kein Bebauungsplan vor, so dass das Gebiet weitgehend als unbepannter Innenbereich gem. 34 BauGB einzustufen ist.

Diese Bauleitplanung soll in erster Linie der Bestandsicherung, sowohl des Gebäudebestandes als auch des Grünbestandes dienen. Darüber hinaus soll die zukünftige städtebauliche Entwicklung an diesem als sensibel einzustufenden Standort gezielt gesteuert werden. Neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Maßnahmen der Kirchengemeinde soll insbesondere durch qualifizierte städtebauliche Festsetzungen auf die zukünftige Ortsgestalt Einfluss genommen werden. Darüber hinaus sollen Nachverdichtungspotenziale für mögliche Wohnnutzungen im Zentrum Rotenburgs aktiviert werden.

Die wesentlichen zu berücksichtigenden städtebaulichen Ziele und Aspekte werden wie folgt zusammengefasst:

- Planungsrechtliche Absicherung bestehender und geplanter Nutzungen zur Vermeidung bodenrechtlich beachtlicher Spannungen,
- Nutzung kleinteiliger Entwicklungs- und Erweiterungspotenziale in Innenstadtlage,
- Berücksichtigung und Sicherung städtebaulich erhaltenswerter Bestandsstrukturen, z. B. durch den Erhalt und die Weiterentwicklung des historischen Erscheinungsbildes, Erhalt besonderer Baufluchten, Straßenfronten und Platzsituationen, Erhalt von Blickbezügen auf Einzelgebäude, Erhalt des kleingliedrigen städtebaulichen Maßstabes,
- Bewahrung des empfindlichen Ortsbildes durch Vorgabe gestalterischer Mindestanforderungen,
- Schutz vorhandener Baudenkmale vor Beeinträchtigungen durch entsprechende nachrichtliche Übernahme baukultureller Belange (s. Denkmalschutz und Archäologie),
- Anpassung der Planung an die vorliegenden topographischen Besonderheiten und Erhalt der öffentlichen Park- und Grünanlagen in ihrer derzeitigen Funktion,
- Berücksichtigung von Schutzgebieten (s. Natura 2000 – Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) und deren nachrichtliche Übernahme und Sicherung durch die Bauleitplanung.

1.4 Erfordernis einer FFH-Vorprüfung

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines sog. Natura 2000- Gebietes. Dabei handelt es sich um ein EU-weites Netz von Schutzgebieten zur Erhaltung gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten. Vorliegend ist die Wümmeniederung als ein sehr weiträumiges Schutzgebiet der Fauna-Flora Habitat (FFH-) Richtlinie betroffen, das sich bis an den Färbergraben und kleinteilig auch darüber hinaus bis in die bebaute Ortslage erstreckt. Betroffen sind die privaten Gärten der Grundstücke Am Kirchhof 11 und 12 sowie die öffentlichen Parkanlagen und Spielplatzbereiche südlich des Kantor-Helmke-Hauses.

Innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe eines solchen Gebietes sind Vorhaben nur zulässig, wenn keine negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele hinsichtlich der dort geschützten Arten und Lebensräume zu erwarten sind. Es besteht eine entsprechende Prüfpflicht. Mittels einer Vorprüfung ist zunächst zu untersuchen, ob ein geplantes Vorhaben geschützte Arten und Lebensraumtypen überhaupt erheblich beeinträchtigen kann. Ist dies nicht auszuschließen, so sind im Rahmen einer sog. FFH-Verträglichkeitsprüfung weitere Auswirkungen zu untersuchen.

Mit einer entsprechenden Vorprüfung wurde Prof. Dr. Thomas Kaiser von der Arbeitsgruppe Land & Wasser beauftragt.

In dem als Anlage 1 beigefügten Gutachten vom Juli 2019 kam die Vorprüfung zu dem Schluss, dass das Planvorhaben als verträglich mit den Erhaltungszielen für das FFH-Gebiet einzustufen, sofern vorsorglich schadensbegrenzenden Maßnahmen beachtet werden. Diese schadensbegrenzenden Maßnahme wurden in der Planung berücksichtigt und entsprechend textlich festgesetzt (vgl. Erläuterungen Kap. 4.5), so dass davon auszugehen ist, dass keine maßgeblichen Bestandteile der Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet vom Vorhaben betroffen sind. Das Planvorhaben verursacht nach Einschätzung des Gutachters unter diesen Voraussetzungen „...nicht einmal unerhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele maßgeblichen Gebietsbestandteile...“, so dass sich weitergehenden Untersuchungen erübrigen.

1.5 Aufstellung als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Rotenburgs und ist bereits weitgehend bebaut. Wie erwähnt liegt jedoch nur das nördliche Flurstück 77/3 innerhalb eines Bebauungsplanes.

Die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes dient im Wesentlichen der Erhaltung und langfristigen Sicherung einer historisch gewachsenen städtebaulichen Situation. Gleichzeitig soll, durch die konkrete Bestimmung der baulichen und sonstigen Nutzungen, auch zukünftigen Erneuerungs- und Anpassungserfordernissen Rechnung getragen werden. Durch entsprechende gestalterische Vorgaben soll dabei sichergestellt werden, dass sich auch zukünftige Baumaßnahmen gut in den besonderen Bebauungszusammenhang einfügen.

Die Erhaltung, Erneuerung, Anpassung und Umbau eines vorhandenen Ortsteils sind Ziele der Innenentwicklung.

Darüber hinaus kann sich durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen gegenüber dem Bestand die bauliche Dichte geringfügig erhöhen, so dass die Planung zugleich Nachverdichtungspotenziale generiert.

Der Bebauungsplan dient somit der städtebaulichen Innenentwicklung und soll daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ aufgestellt werden.

Nach § 13 a BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung möglich, wenn:

- a) in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt werden, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind,
- b) durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zu a) Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen stellt das Gesetz ausschließlich auf die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ab.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 3,15 ha von denen knapp 6.200 m² zukünftig als Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und ca. 1.800 m² als Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,6 ausgewiesen werden sollen. Dazu kommen weitere ca. 5.930 m² Wohngebietsflächen mit einer GRZ von 0,4. Die festzusetzende zulässige Grundfläche¹ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt somit bei ca. 7.000 m² und somit deutlich unterhalb der gem. §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB maximal zulässigen Grenze von 20.000 m². Erhebliche Teile des Plangebietes (ca. 2.545 m²) sind zudem bereits überbaut und versiegelt. Für die ausgewiesenen Flächen für Gemeinbedarf sind keine erheblichen Änderungen des baulichen Bestands und somit hinsichtlich der überbauten Grundflächen zu erwarten.

Im Umfeld des Bebauungsplans gibt es keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zur vorliegenden Planung aufgestellt werden und hinsichtlich der zulässigen Grundflächen zu berücksichtigen wären.

Zu b) Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung enthält eine Liste der Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) unterliegen.

Zu c) Unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe b werden sog. Natura 2000 Gebiete benannt. Natura 2000 ist ein EU-weites Netz von Schutzgebieten zur Erhaltung gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten. Es setzt sich zusammen aus den Schutzgebieten der Vogelschutz-Richtlinie und den Schutzgebieten der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie. Maßgeblich ist nicht das Vorhandensein solcher Schutzgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder in umgebenden Wirkräumen, sondern festzustellen ist, ob Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Arten oder Lebensräume, die als Grund für Erhaltungsziele oder als Schutzzweck des Gebietes benannt wurden, beeinträchtigt werden. Konkret war daher vorliegend zu prüfen, ob durch die Überplanung von Teilen eines solchen Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. ein planerisches „Heranrücken“ an ein solches Gebiet im Hinblick auf die zukünftige Nutzung Beeinträchtigungen ausgehen.

Gem. der vorausgegangen FFH-Vorprüfung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (sog. Natura 2000 Gebiete). Das Plangebiet liegt weitgehend innerhalb der bebauten Ortslage. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft zu erwarten.

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

Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Etwaige Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine weiteren umweltrelevanten Informationen eingeholt.

Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten, da die Eingriffe als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

¹ Rechenweg: $(6.200 \text{ m}^2 \times 0,6) + (1.800 \text{ m}^2 \times 0,5) + (5.930 \text{ m}^2 \times 0,4)$

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Maßgeblich sind das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) in der Fassung vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. 2017, 378) sowie das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme).

Die Stadt Rotenburg (Wümme) ist gem. LROP als Mittelzentrum und somit als zentrales Siedlungsgebiet eingestuft.

Gem. Kap. 2.2 LROP ist die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln. In Mittelzentren sind dabei insbesondere zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs vorzuhalten. Dabei sind Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten.

In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (vgl. Kap. 2.1 LROP). Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen dabei Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

Gleichzeitig sind gem. Kap. 3.1.2 für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvolle Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensräume zu erhalten und zu entwickeln. Insbesondere die Gebiete des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ sind entsprechend ihrer jeweiligen Erhaltungsziele zu sichern (vgl. Kap. 3.1.3 LROP).

Zu Planungsbeginn war noch das RROP 2005 des Landkreises Rotenburg (Wümme) maßgeblich, in dem für die Stadt Rotenburg (Wümme) als Mittelzentrum noch die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung festgesetzt waren. Die unmittelbar an das Plangebiet grenzende Wiedauniederung wurde als Vorranggebiet für Natur und Landschaft kartiert. Das Plangebiet selbst lag innerhalb des zeichnerisch festgelegten Siedlungsbereiches.

Inzwischen liegt die Änderung, Ergänzung und Neubekanntmachung als RROP 2019 des Landkreises Rotenburg (Wümme) im Entwurf vor und wurde Ende Juni auch beschlossen.



Hier werden ergänzende, teils vom RROP 2005 abweichende Aussagen getroffen, die in der Planung nun Berücksichtigung finden. Für das Mittelzentrum Rotenburg wird auf die Benennung der o.g. Schwerpunktaufgaben verzichtet. Lediglich die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung wird zeichnerisch dargestellt. Das Plangebiet ist (soweit erkennbar) ebenfalls dem zentralen Siedlungsgebiet (gelb dargestellt) zugeordnet.

Abb. 3: Auszug aus dem Entwurf des RROP 2019 des Landkreises Rotenburg (ohne Maßstab)/ Geobasisdaten LGLN

Beginnend nördlich des Friedhofes Lindenstraße ist ein weiteres Vorranggebiet für Trinkwasserschutz kartiert, an dessen Rand sich auch das Plangebiet befindet.

Das Vorranggebiet für Natur und Landschaft hat im Umfeld des Plangebietes annähernd die gleichen Abgrenzungen wie im RROP 2005. Gleichzeitig sind darüber hinaus ergänzend die Natura 2000- Gebiete und die Flächen für den Biotopverbund kartiert, die unmittelbar südwestlich an das Plangebiet angrenzen.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels hat sich die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung auch weiterhin vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems und im Einzugsbereich der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs zu vollziehen. In der Begründung zu Kap 2.1 (Siedlungsstruktur) wird dabei auf die besondere Verantwortung der Städte und Gemeinden hingewiesen, die im Rahmen ihrer Zuständigkeit als Träger der Bauleitplanung ihre städtebauliche Entwicklung nachhaltig sicherzustellen haben.

Im Vordergrund steht dabei nach wie vor ein flächensparender Umgang mit Grund und Boden und zur Auslastung der Infrastrukturen eine Konzentration der Siedlungstätigkeit auf die zentralen Orte. Dabei ist weiterhin der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich der Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken.

Im Zuge der Innenentwicklung sind auch die städtebauliche Gestalt und die Bewältigung, bzw. Verhinderung städtebaulicher Missstände im RROP- Entwurf 2019 thematisiert.

In der Begründung zu Abschnitt 2.2 (Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte) wird erläutert, dass die zentralen Siedlungsgebiete in den zentralen Orten auf Grundlage des baulichen Bestandes, d.h. nach der gem. § 30 und § 34 BauGB zu beurteilenden Bebauungen und der sich über den Flächennutzungsplan vorgegebenen Zielvorstellungen der Gemeinden festgelegt sind. Dabei sind zum Teil auch siedlungsbezogene Freiräume wie Sportplätze oder Grünflächen sowie unmittelbar angrenzende Potentialflächen für die Siedlungsentwicklung in die Darstellung der zentralen Siedlungsgebiete einbezogen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Festlegung der zentralen Siedlungsgebiete insbesondere der allgemeinen räumlichen Konzentration und Bündelung von zentralörtlichen Angeboten und Einrichtungen dient.

Im RROP-Entwurf 2019 wird dem landesweiten Freiraum- und Biotopverbund ein besonderer Stellenwert eingeräumt. So ist (gem. Kap. 3.1.1 Ziffer 02) bei städtebaulichen Planungen und Maßnahmen auf die Erhaltung und Schaffung von Siedlungsbereichen mit guter Durchgrünung sowie auf eine ökologisch und landschaftsästhetisch verträgliche Gestaltung der Siedlungsränder und siedlungsnahen Freiräume Wert zu achten.

Die in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind in ihrer Funktion für den Naturhaushalt zu sichern, zu entwickeln und vor störenden Einflüssen und Nutzungen zu schützen. Vorliegend handelt es sich um den Niederungsbereich der Wiedau, der unmittelbar an das Plangebiet grenzt und der vor Beeinträchtigungen z.B. der Gewässerqualität oder des Landschaftsbildes (s. Überformung und Beunruhigung z.B. durch Zäune, bauliche Anlagen, gärtnerische Gestaltung) zu schützen ist.

In den zeichnerisch festgelegten Vorranggebieten Natura 2000 hat der Aufbau und Schutz des Netzes „Natura 2000“ Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen.

Darüber hinaus wird im Entwurf des RROP 2019 auf die Vorranggebiete für den Hochwasserschutz hingewiesen, in denen die Nutzung als Siedlungsflächen und insbesondere Flächenversiegelungen vermieden werden sollen.

Fazit

Die Planung sieht die Entwicklung innenstadtnahe Flächen im bestehenden Siedlungsbereich vor. Im Zuge dieser Innenentwicklung soll dabei die zukünftige städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich gesteuert werden. Dabei gilt es in diesem als historisch zu bezeichnenden Teil der Stadt Rotenburg die zukünftige städtebauliche Gestalt und Ausprägung zu steuern um den besonderen Charakter des baulichen Areals um den Kirchhof zu bewahren. Gleichzeitig grenzt der Färbergraben teilweise unmittelbar an das Plangebiet. Die angrenzenden sensiblen Landschaftsbereiche und die Schutzgebiete erstrecken sich auf kleine Teile des Plangebietes.

Im Zuge dieser Bauleitplanung werden diese Schutzgebiete besonders berücksichtigt. Es werden entsprechende Maßnahmen zu ihrem Schutz vor Beeinträchtigungen getroffen und verbindlich festgesetzt.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen wird dem Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB genügt und es ist davon auszugehen, dass die Planung nicht erheblich im Konflikt mit den Zielen der Raumordnung steht.

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

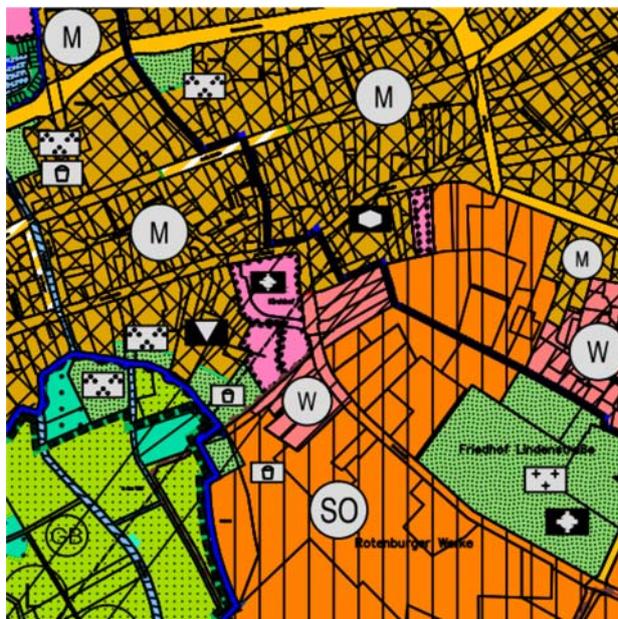


Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Teil A, Kernstadt der Stadt Rotenburg Wümme (ohne Maßstab)

Der rechtswirksame IV. Flächennutzungsplanes der Stadt Rotenburg (Wümme), Teil A, Kernstadt stellt im Wesentlichen für den zentralen Bereich um die Kirche und das Gemeindehaus Flächen für Gemeinbedarf für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen, sowie für kulturellen Zwecke dienenden Gebäude im Bereich des Kantor-Helmke-Hauses dar.

Im Westen und Norden liegen Mischbauflächen vor. Lediglich ein kleiner Teilbereich innerhalb des Plangebietes östlich der Straße Am Kirchhof ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Westlich des Kantor-Helmke-Hauses und des ehemaligen Kirchenkreisamtes sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Die Flächen westlich des Färbergrabens sind als Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Ü) und als Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes, vorliegend Landschaftsschutzgebiete (L) und besonders geschützte Biotope (GB), gekennzeichnet. An die Spielplatzflächen grenzt südlich eine kleinteilige Waldfläche.

Der Flächennutzungsplan ist hierbei nahezu parzellenscharf, so dass der Färbergraben für das Plangebiet als Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich anzunehmen ist.

Mit der vorgesehenen Ausweisung von Gemeinbedarfs-, Misch- und Wohngebietsflächen sowie von privaten und öffentlichen Grünflächen wird mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung fortgeführt. Da sich die Abgrenzungen zwischen den Teilflächen geringfügig verschieben und insbesondere Gemeinbedarfsflächen für kirchliche Nutzungen zukünftig entfallen, ist der Bebauungsplan nicht in Gänze aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da es sich um Nachverdichtung von Flächen und somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 handelt, kann der Flächennutzungsplan im Wege einer Berichtigung angepasst werden.

3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

3.1 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung

Das Plangebiet bildet den südlichen Rand der Innenstadt Rotenburgs und ist bereits weitgehend bebaut. Die Straße „Am Kirchhof“ zweigt unmittelbar von der Goethestraße als innerstädtische, in diesem Abschnitt als Einbahnstraße in östlicher Richtung geführte und gut frequentierte Geschäftsstraße ab.

Die Straße „Am Kirchhof“ führt als Ringerschließung um die neugotische Stadtkirche mit ihrem Eingangsvorplatz im Westen, dem Kriegerdenkmal für gefallenen Soldaten des 1. Weltkrieges und dem parkartigen Platz im Süden der Kirche, dem ehemaligen Friedhof, herum. Die Erschließung erfolgt weitgehend als Einbahnstraße; lediglich die Anbindung an die Lindenstraße Richtung Diakonieklinikum Rotenburg wird im Zweirichtungsverkehr geführt.

3.2 Bestehende Nutzungen Topographie und Bebauungsstruktur

Nördlich des Plangebietes grenzt unmittelbar der sog. zentrale Versorgungsbereich mit seinen vorwiegend Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen an.

Im Einmündungsbereich der Kirchstraße herrschen Dienstleistungen als Nutzungen vor. Gegenüber dem Kirchenvorplatz wurde 2010 das historische Fachwerkgebäude der sog. Cohn-Scheune aus der Großen Straße transloziert und beherbergt nun ein jüdisches Museum in dem regelmäßig Veranstaltungen und Sonderausstellungen stattfinden. Vorherrschend ist hier eine eingeschossige Bauweise mit geneigtem, meist steilen Sattel- oder Krüppelwalmdächern und Fachwerkfassaden aus dem Ende des 19. Jahrhunderts.

Unmittelbar anschließend zwischen Turmstraße und Beginn der Bergstraße dominiert eine zweigeschossige, im Einzelfall auch dreigeschossige Wohnbebauung mit würfelförmiger Kubatur. Die Gebäude sind mit vergleichbar schlichten Verblend- oder Putzfassaden und Walmdächern versehen. Sie sind zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstanden und wurden inzwischen teilweise mit Neubauten ergänzt bzw. durch diese ersetzt.

Die Bebauung östlich der Stadtkirche stellt sich als geschlossen wirkendes Ensemble dar. Besonders prägend ist das denkmalgeschützte Fachwerkhaus „Am Kirchhof 6“ als eines der alten Pfarrhäuser der Kirchengemeinde aus dem späten 19. Jahrhundert. Es handelt sich um ein kleinteiliges, eingeschossiges Gebäude mit niedriger Traufe, traufständigem Krüppelwalmdach und Walmdachgaube. Die Häuser „Am Kirchhof 7“ und „Lindenstraße 1“, ebenfalls ein ehemaliges Pfarrhaus, sind ganz ähnlicher Gestalt, weisen allerdings schon deutlichere Überformungen auf. In der Reihung bilden die Gebäude ein prägendes Ensemble, in das sich auch das Siedlungshaus „Am Kirchhof 8“ aus den ca. 1920er Jahren trotz der giebelständigen Anordnung und des Satteldaches hinsichtlich seiner Kubatur gut einfügt. Das erst im letzten Drittel des 20. Jahrhunderts entstandene Gebäude „Am Kirchhof 5“ bildet mit seiner zweigeschossigen Bauweise, einem schlichten giebelständigen Satteldach und der einer Fachwerkstruktur nachempfundenen Fenstergliederung eine gute Verbindung zur angrenzenden etwas höheren zweigeschossigen Bebauung der Bergstraße. Störend wird allerdings der deutliche Rücksprung aus der Bauflucht, der sicherlich der Nutzung als Arztpraxis und der Notwendigkeit von Besucherstellplätzen vor der Tür geschuldet ist. Die benannten Grundstücke zeichnen sich hier durch schmale, sehr tiefe Parzellen mit großen Gärten aus, in denen ein städtebauliches Nachverdichtungspotenzial gesehen wird.



Gastronomie Goethestraße/ Ecke Am Kirchhof



Blick von der Goethestraße auf den Kirchenvorplatz



**Blick Am Kirchhof Richtung Goethestraße
rechts im Bild die Cohn Scheune**



**Blick Am Kirchhof Richtung Bergstraße
zweigeschossig, überwiegend Wohnbebauung**



Am Kirchhof 6 / denkmalgeschütztes Gebäude



**Teil des Ensembles Am Kirchhof 7 und 8 bis Linden-
Straße 1 und 3 (bildnerische Werkstätten)**



**Gemeindehaus und denkmalgeschütztes
Kantor-Helmke-Haus**



Am Kirchhof 11 und 12 (ehem. Kirchenkreisamt)

Abb. 5: Bilder aus dem Plangebiet (eigene Quelle)

Mit den Bildnerischen Werkstätten in einer ehemaligen Sporthalle beginnt, angrenzend mit dem Gebäude „Lindenstraße 3“, das großflächige Areal der Rotenburger Werke, das sich beiderseits der Lindenstraße bis zum Diakoniekrankenhaus Rotenburg erstreckt.

Das derzeitige Gemeindehaus der Stadtkirchengemeinde wurde 1958 erbaut. Neben zahlreichen Gruppenräumen befindet sich ein großer Saal im Gebäude. Diese Nutzung lässt sich in der Fassadengliederung deutlich ablesen. Die Traufhöhe entspricht nahezu der des angrenzenden Kantor-Helmke-Hauses. Neben der kirchlichen Nutzung finden Theateraufführungen, Konzerte und Fachtagungen in dem Gebäude statt. Der Südflügel des Gemeindehauses wird durch die Diakonie-Sozialstation Rotenburg-Sottrum genutzt.

Das denkmalgeschützte Kantor-Helmke-Haus wurde 1876 als Volksschule für den Flecken und später auch für die Stadt Rotenburg errichtet und ist insbesondere mit seinem imposanten Eingangsportal und den Fenstern mit Spitzbögen dem Stil der gegenüberliegenden neugotischen Kirche angepasst. Das Gebäude wurde 1993 rückwärtig um einen modernen Anbau ergänzt und bildet nun mit der dort ansässigen Volkshochschule und der Stadtbibliothek das Rotenburger Kulturzentrum mit seinen vielfältigen Kultur- und Bildungsangeboten. Mit seinem steil ausgebildeten Dach ist das Kantor-Helmke-Haus neben der Kirche das höchste Gebäude am Kirchhof.

Im Süden des Kantor-Helmke Hauses liegt ein parkartiges Gelände, mit teils altem Baumbestand und dem besonderen Spielplatz der Sinne, durch das auch die fuß- und radläufige Anbindung zum Stadtstreek und der Wiedauniederung erfolgt. Dieses Wegesystem stellt eine wichtige Verbindung zwischen Innenstadt, östlichem Mühlenende, Krankenhaus und der Wiedauniederung in ihrem weiteren Verlauf dar.

Das Parkareal endet am Färbergraben dessen Uferbereich sich hier weitgehend naturnah und unbefestigt darstellt. Der Grünbereich erstreckt sich weiter über den südlichen Teil der beiden östlich angrenzenden Kirchengrundstücke; hat hier jedoch eine gänzlich andere Ausprägung durch eine private Gartennutzung mit weiten Rasenflächen und nur wenig Baumbestand (2 Kastanien). Auch hier ist der Uferbereich noch unbefestigt.



Abb. 6: Blick auf die Bebauung Am Kirchhof 13, 12 und 11 sowie den Uferbereich zum Färbergraben (eigene Quelle)

An diese un bebauten Grünflächen grenzt östlich außerhalb des Plangebietes eine Seniorenwohnanlage, deren Baukörper sich bis auf einen Abstand von 15 m Richtung Färbergraben ausdehnt. Die Erschließung erfolgt hier über das Flurstück 77/3 und somit in sog. zweiter Reihe.

Das Gebäude Am Kirchhof 11 wurde ca. 1870 als Fachwerkbau mit Walmdach errichtet und steht derzeit leer. Das Haus Am Kirchhof 12 ist ein giebelständiger Klinkerbau mit gliedernden Zierelementen in der Fassade, das jedoch seitlich und rückwärtig durch zahlreiche Anbauten bereits erheblich verfremdet ist. Hier sind derzeit Büroflächen untergebracht. Zwischen den beiden Gebäuden liegt eine Zufahrt die einen großflächigen Stell-

platz im rückwärtigen Grundstücksbereich erschließt. Der Abstand des Parkplatzes zum Färbergraben liegt zwischen 40 m und 50 m und die Rasenflächen des Gartenbereiches schließen nahtlos, d. h. ohne gliedernde Heckenstrukturen o. ä., an.

Die Bebauung Am Kirchhof schließt im Nordwesten gegenüber dem Eingangsbereich der Stadtkirche mit einem eingeschossigen Fachwerkbau (dem sog. Andres Domshof) ab, in dem Gastronomie untergebracht ist.

Die Stadtkirche im neugotischen Stil bildet als städtebauliche Dominante den Mittelpunkt des Kirchhofareals und steht ebenfalls unter Denkmalschutz.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

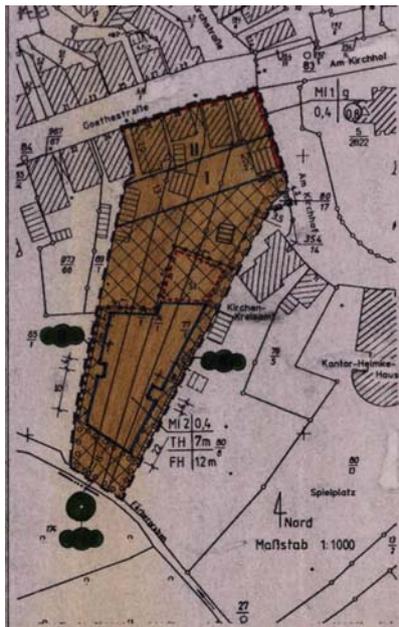


Abb. 7: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (ohne Maßstab)

Das Flurstück 77/3 (Andres Domshof) ist Bestandteil des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 72 - Goethestr./ Kirchhof - aus dem Jahr 1995. Der Bebauungsplan setzt entlang der Goethestraße Mischgebietsflächen (MI 1) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 in geschlossener Bauweise fest. Sowohl entlang der Goethestraße als auch der Straße Am Kirchhof sind Baulinien vorgegeben, an die Gebäude zwingend heranzubauen sind. Die rückwärtig durch Baugrenzen definierten Baufelder erstrecken sich parallel zur Goethestraße. Dabei ist in einem Abstand von 20 m zur Goethestraße eine höchstens zweigeschossige Bebauung zulässig, im Anschluss in einem Abstand von weiteren 13 m ist eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes (MI 2) sind lediglich Wohngebäude zulässig. Die GRZ liegt ebenfalls bei 0,4. Statt der Vorgabe von Geschossigkeit und Geschossflächenzahl wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festlegung maximaler Trauf- und Firsthöhen von 7 m bzw. 12 m beschränkt.

Die Erschließung der rückwärtigen Fläche ist über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Festgesetzt sind darüber hinaus die Flächen für Stellplätze, auf 15 m Tiefe eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie grünordnerische Maßnahmen für die Begrünung von Hofflächen und Stellplätzen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Nördlich und südlich des Plangebietes grenzen weitere Bebauungspläne an (vgl. Übersichtsplan unter Kap. 1.2).

Der nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 28 - Gebiet zwischen Kirchstr. und Turmstr. setzt Kerngebiete, die Verkehrsfläche der Cohngasse und Stellplätze als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung fest. Für den unmittelbar an das Plangebiet grenzenden Bereich ist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung festgesetzt, die sich durch Vorgabe entsprechender Baugrenzen eng am Gebäudebestand zu orientieren hat.

Im Süden grenzt der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 - Beiderseits der Lindenstraße- an, der südlich des bestehenden Gemeindehauses und des Kantor-Helmke-Hauses für die angrenzenden 4 Parzellen ein allgemeines Wohngebiet (WA), eine maximal zweigeschossige, offene Bauweise mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,25

festsetzt. Die durch Baugrenzen vorgegebene Bebauungstiefe beträgt 40 m in einem Abstand von 5 m zur Verkehrsfläche der Lindenstraße.

Östlich und westlich der Lindenstraße schließen großräumig Flächen für die Rotenburger Werke als Flächen für Gemeinbedarf an und im weiteren Verlauf (vgl. auch Darstellung des Flächennutzungsplans) Gemeinbedarfsflächen für das Diakoniekrankenhaus und die Grünfläche des Friedhofes.

Westlich der Lindenstraße grenzt dabei das durch die Rotenburger Werk genutzte Grundstück der ehemaligen Turnhalle unmittelbar an das Plangebiet. Für diesen Bereich ist eine zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 festgesetzt.

Ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 72 - Goethestr./ Kirchhof – der Stadt Rotenburg (Wümme) aus dem Jahr 1995 wird durch diese Planung überlagert und ersetzt. Ein entsprechender Hinweis erfolgt auf der Planzeichnung.

4 Erläuterungen zu den Planinhalten

Der Bebauungsplan dient in erster Linie der Bestandsicherung, sowohl des Gebäudebestandes als auch des Grünbestandes. Insbesondere die historischen Gebäude der Stadtkirche, das Kantor-Helmke-Haus (Flurstück 80/13), das Gebäudeensemble um das denkmalgeschützte Gebäude Kirchhof 6 aber auch das heutige Gemeindehaus prägen das Ortsbild. Die Bebauung westlich der Kirche bzw. östlich im Übergangsbereich zur Bergstraße ist bereits deutlicher überformt und weist zum Teil bauliche Mängel auf. Durch die Trauf- und Gebäudehöhe, die Dachformen und die historische, kleinteilige Parzellenstruktur ergibt sich aber für den Bereich um die Stadtkirche in der Gesamtbetrachtung ein stimmiges Ortsbild, dass auch zukünftig erhalten werden soll und in der Planung besondere Berücksichtigung findet.

Darüber hinaus ist die öffentliche Parkanlage als Teil der auch für das Stadtklima wichtigen Grün- und Erholungsflächen zu erhalten.

Die Planung trifft demnach Festsetzungen auf Grundlage des Bestandes und soll Bau- und Grünflächen aber auch bestehende und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten verbindlich planungsrechtlich festlegen.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung des Bestandes werden für die Stadtkirche und das Kantor-Helmke-Haus Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäuden bzw. kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

Bei Flächen für den Gemeinbedarf sind auch in qualifizierten Bebauungsplänen keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen notwendig. Vorliegend sollen die beiden denkmalgeschützten Gebäude vorrangig in Ihrem Bestand erhalten und gesichert werden. Für diesbezüglichen Festsetzungen wird deshalb kein städtebauliches Erfordernis gesehen.

Mit der Gastronomie am sog. Domshof endet derzeit der zentrale Versorgungsbereich Rotenburgs, der sich in diesem Teil von der Goethestraße über die Kirchstraße Richtung Große Straße als Fußgängerzone erstreckt.

Das Plangebiet grenzt damit unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich Rotenburgs und bildet den historisch gewachsenen Ortskern um die Stadtkirche ab. Aus diesem Grund werden für die verbleibenden Bauflächen überwiegend Mischgebiete festgesetzt. Sie dienen neben dem Wohnen auch der Unterbringung von Handel, Dienstleistungen und nicht störendem Gewerbe. Die gewünschte Durchmischung bezieht sich dabei auf den zusammenhängenden Bereich um die Stadtkirche und nicht auf einzelne Teilflächen oder Grundstücke.

In den 5 festgesetzten Mischgebieten (MI 1 bis MI 5) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO auf Grund ihres höheren Flächenbedarfs und eines zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens im Plangebiet nicht zulässig.

Die Nutzungen würden sich in die kleinteiligen Strukturen und die verkehrsberuhigte Lage nicht einfügen und werden daher als nicht verträglich für den Standort angesehen.

Auch Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sollen im Plangebiet gänzlich ausgeschlossen werden, weil sie im unmittelbaren Kirchemfeld als nicht verträglich erachtet werden. Darüber hinaus soll eine städtebaulich unerwünschte Häufung von Vergnügungsstätten, insbes. Spielhallen, verhindert werden. In Rotenburg gibt es bereits eine Vielzahl von Spielhallen, davon mehrere in der Nähe des Plangebietes (s. Goethestraße, Kirchenstraße oder Am Sande).

Für den Bereich Am Kirchhof 6-8 bzw. Lindenstraße 1 werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung und unter Berücksichtigung der Darstellung des Flächennutzungsplans allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Auch für diese sollen die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus den bereits angeführten Gründen ausgeschlossen werden.

Die Bebauungsdichte orientiert sich an der bestehenden Siedlungsstruktur lässt aber in Teilbereichen Erweiterungsmöglichkeiten zu.

Statt der Festlegung einer Geschossflächenzahl wird für das gesamte Plangebiet das weitere Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen bestimmt.

Durch die Angabe eng am Bebauungsbestand orientierter Angaben zu Trauf- und Firsthöhen kann ein bessere „Feinjustierung“ im Sinne des Erhalts des Ortsbildes erfolgen. Die Angabe der Geschossigkeit erfolgt zur Gewährleistung einer gewissen horizontalen Fassadengliederung und zur Erzielung maßstäblicher, angemessener Geschosshöhen. Der Spielraum der Höhenentwicklung der Baukörper ist somit hinreichend begrenzt und stellt sicher, dass sich auch eine neue zukünftige Bebauung in die umgebenden Strukturen einfügen.

Das Flurstück 77/3 (Domshof) wird entsprechend des Bebauungsplanbestandes in zwei Teilbereichen untergliedert. In einem Abstand von 20 m (MI 1) entlang der Goethestraße soll auch in Zukunft eine 2-geschossige Bebauung zulässig sein. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gegenüber dem Bestand von 0,4 erhöht und zukünftig mit 0,6 festgesetzt. Dies wird aufgrund der städtebaulich verdichteten Innenstadtlage als angemessen angesehen und ermöglicht kleinteilige Entwicklungsspielräume auf dem Grundstück. Die Traufhöhe wird für diesen zweigeschossigen Bereich mit max. 7,50 m festgesetzt, die Firsthöhe auf max. 13,00 m.

Im rückwärtigen Grundstücksteil (MI 2) ist lediglich eine eingeschossige Bebauung mit einer max. Traufhöhe von 4,50 und einer max. Firsthöhe von 10,00 m zulässig.

Zur Klarstellung wird darüber hinaus festgesetzt, dass die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 für das MI 1 und MI 2 gemeinsam auf das Flurstück 77/3 bezogen zu ermitteln ist.

Der südliche Teil des Flurstücks 80/16 sowie des städtischen Grundstücks 80/13 befinden sich innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Wiedau, welches bis zur endgültigen Verordnung als festgesetzt gilt. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Darüber hinaus sind die Flächen westlich des Färbergrabens als Landschaftsschutzgebiet untere Rodau- und Wiedauniederung sowie als FFH-Gebiet Wümmeniederung festgesetzt. Kleinteilig erstrecken sich diese Flächen auch über den Färbergraben hinaus bis in die bebaute Ortslage.

Die betroffenen Flächen werden daher als private bzw. öffentliche Grünflächen mit entsprechenden Schutzgebietsfestsetzungen in der Planung berücksichtigt (vgl. Kap 4.5 und 4.9). Diese Festsetzung entspricht weitgehend auch der Grünflächendarstellung des Flächentzungsplans.

Das MI 3 (Am Kirchhof 11 und 12, Flurstücke 80/16 und 79/5) ist für eine Neubebauung vorgesehen. Ca. 3.000 m² des Grundstücks werden als Mischgebiet ausgewiesen, ca. 2.000 m² als private Grünfläche. Damit eine dem städtischen Umfeld angemessene Bebauungsdichte gewährleistet bleibt, wird festgesetzt, dass die privaten Grünflächen Teil des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO bleiben. Die Grundflächenzahl wird mit 0,45 festgesetzt und ist damit bezogen auf die Gesamtgröße der Flurstücke 79/5 und 80/18 zu ermitteln und nicht auf das im Bebauungsplan ausgewiesene Bauland (MI 3) zu beschränken.

Der nördliche Teil des Grundstücks kann damit in der gewünschten städtebauliche Dichte bebaut werden, während der südliche Grundstücksteil in Richtung der ausgewiesenen Schutzgebiete komplett von Bebauung freizuhalten ist.

Gemäß dem Gebäudebestand ist auch zukünftig eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen von maximal 8,00 m bzw. 14,00 m entsprechen dem baulichen Bestand. Dadurch wird sichergestellt, dass die Gebäudehöhen auch weiterhin gegenüber dem Kantor-Helmke-Haus deutlich niedriger bleiben und – sofern sie entsprechend ausgeschöpft werden – einen abgestuften Übergang zwischen Kantor-Helmke-Haus und dem Domshof (MI 2) schaffen.

Das MI 4 betrifft die Flächen des derzeitigen Gemeindehauses der Stadtkirchengemeinde, dessen konkrete Nachnutzung noch nicht absehbar ist. Das Grundstück befindet sich im Übergang zu angrenzenden Wohnnutzungen, so dass die Grundflächenzahl niedriger als in den Mischgebieten entlang der Goethestraße und der Bergstraße sein sollte.

Um trotzdem eine städtebaulich angemessene dichtere Bebauung des Eckgrundstücks zu ermöglichen, wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

Das Bestandsgebäude bildet einen städtebaulich deutlich prägenden Abschluss des Ensembles im Übergang zu Lindenstraße. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen von maximal 10,00 m bzw. 13,00 m entsprechen auch hier dem baulichen Bestand.

Die Traufhöhe entspricht dabei in etwa der des denkmalgeschützten Kantor-Helmke-Hauses. Die Firsthöhe und somit die zulässige Gesamthöhe des Gebäudes ist hingegen deutlich (ca. 5 m) niedriger.

Das Gemeindehaus ist derzeit zweigeschossig. Die vergleichsweise große Gebäudehöhe ergibt sich aus dem ausgeprägten Sockelgeschoss und der Saalebene. Sollte an dieser Stelle ein Neubau errichtet werden so bietet die festgesetzte Traufhöhe die Möglichkeit zukünftig auch eine drei-, ggf. sogar viergeschossige Bebauung zu errichten. Für dieses markante Eckgrundstück innerhalb des Plangebietes werden im Hinblick auf die angrenzende, deutlich kleinteiligere Wohnbebauung drei Geschosse als verträgliche Obergrenze angesehen. Entsprechend wird eine maximal dreigeschossige Bauweise festgesetzt.

Im MI 5, das sich wesentlich zur Bergstraße orientiert, werden die Festsetzungen entsprechend der Lage und Orientierung aus dem MI 1 übernommen. Das Gebäude Hausnummer 5 orientiert sich zwar zur Straße am Kirchhof ist aber ebenfalls bereits zweigeschossig und auch hinsichtlich seiner Nutzung eher dem Mischgebiet zuzuordnen. Es wird daher mit seinem westlichen Teilbereich in das MI 5 einbezogen. Zulässig sind eine maximal zweigeschossige Bebauung bei einer GRZ von 0,6, eine maximale Traufhöhe von 7,50 m sowie eine Firsthöhe von max. 13,00 m.

Das Wohngebiet Am Kirchhof 6-8 bzw. Lindenstraße 1 gliedert sich zukünftig ebenfalls in zwei unterschiedliche Bereiche.

Entlang der Straße wird die prägende eingeschossige Bebauungsstruktur aufgegriffen und es werden die mit 4,00 m bzw. 10,00 m die aus dem Bestand ermittelten Trauf- und Firsthöhen als Festsetzung übernommen. Mit 0,4 wird aufgrund des dichter bebauten städtischen Umfeldes die maximal zulässige Grundflächenzahl für Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Da die rückwärtigen, derzeit noch unbebauten Grundstücksbereiche für das Ortsbild des Gesamtensembles um die Stadtkirche eine deutlich geringere Bedeutung haben, soll hier eine zweigeschossige Bebauung und damit eine höhere Grundstücksausnutzung zulässig sein. Zulässig ist eine maximal zweigeschossige Bebauung bei einer GRZ von ebenfalls 0,4. Die max. Trauf- und Firsthöhen von 7,50 m bzw. 13,00 m entsprechen denen des unmittelbar angrenzenden MI 5.

Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist jeweils die Oberkante des an das Grundstück grenzenden Gehweges, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der jeweils vorgelagerten Erschließungsstraße. Die Seite der Grundstückszufahrt ist maßgeblich. Da die Verkehrsflächen bereits vorhanden und hergestellt sind, ist der jeweilige Bezugspunkt damit eindeutig definiert. Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.

Um insbesondere Bestandsbauten nachrüsten zu können und z. B. nachträglich barrierefrei herzustellen, gelten die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen nicht für technische Ausbauten wie Schornsteine oder Lüftungsrohre sowie für untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen mit einer Grundfläche von maximal 25 m².

Festgesetzt wird darüber hinaus, dass Ausnahmen von den festgesetzten Traufhöhen für die Traufen von Krüppelwalmen sowie untergeordnete Gebäudeteile (wie z.B. Vordächer, Erkervorbauten u. ä.) zulässig sein sollen, da solche baulichen Gliederungselemente im Plangebiet vorkommen und auch weiterhin möglich sein sollen.

In Verbindung mit einem in der örtlichen Bauvorschrift vorgegeben Spektrum für die Dachneigung ist damit die Höhenentwicklung für die Gebäude ausreichend begrenzt und die städtebauliche Verträglichkeit diesbezüglich auch weiterhin gesichert.

4.2 Bauweise

Regelfall im Plangebiet ist die sog. offene Bauweise gem. § 22 BauNVO, in der Gebäude mit seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Gebäudelänge darf maximal 50 m betragen.

Teilweise aus dem Bestand ergeben sich jedoch erforderliche Abweichungen, die entsprechend über die sog. abweichende Bauweise festzusetzen sind.

Im MI 1 ist entlang der Goethestraße bislang eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Es wird daher textlich festgesetzt, dass Gebäude im MI 1 auch zukünftig an die Westgrenze (Flurstück 74/3) geschlossen heranzubauen sind.

Für den rückwärtigen Grundstücksteil (MI 2) wird hingegen festgesetzt, dass zu allen angrenzenden Flurstücken Abstand zu halten ist. Dies dient in erster Linie dem Schutz der Nachbarschaft.

Im MI 3 (Flurstücke 80/16 und 79/5) ist die Errichtung des neuen Gemeindehauses geplant. Da die Straßenfront nur sehr schmal ist, kann es ggf. erforderlich werden, ein längeres Gebäude in die Tiefe des überbaubaren Grundstücks (max. ca. 65 m) zu entwickeln. Auch eine durchaus gewünschte Gliederung des Baukörpers kann in der Summe zu einer

Überschreitung der in der offenen Bauweise zulässigen Gebäudelänge von 50 m führen. Um hier Spielräume zu schaffen, wird festgesetzt, dass in der abweichenden Bauweise im MI 3 die Gebäudelänge von 50,00 m überschritten werden darf.

Im MI 5 im Übergang zur Bergstraße ist ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt. Sie entspricht der offenen Bauweise, d. h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Gebäudelänge von 50 m nicht überschreiten. Innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen soll jedoch auch an die seitlichen Grenzen herangebaut werden dürfen, sofern es die Bebauung auf dem Nachbargrundstück zulässt.

Dies kann z.B. der Fall sein, wenn auf dem Nachbargrundstück ebenfalls ein Gebäude an die Grenze gebaut wird oder wenn zulasten des Nachbargrundstücks eine entsprechende Baulast nach § 81 NBauO übernommen wird.

Diese Festsetzung wurde getroffen, da im weitere Verlauf der Bergstraße eine teils geschlossenen Bebauung, d.h. eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand vorzufinden ist. Bei Vorliegen entsprechender Voraussetzungen soll eine Grenzbebauung auch im MI 5 ermöglicht werden.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Besonderes prägend für das Ensemble am Kirchhof ist die „städtisch“ anmutende Straßenrandbebauung, die unmittelbar im Anschluss an die Verkehrsfläche erfolgt.

Um diese bestehenden Straßenfluchten auch zukünftig zu erhalten, werden straßenseitig weitgehend Baulinien festgesetzt, die dem Verlauf der Bestandsgebäude folgen.

Auf diesen Baulinien ist zwingend zu bauen, so dass die bestehenden Baufluchten auch weiterhin aufzugreifen und zu erhalten sind.

Im Süden des MI 5 springt die Bebauung derzeit deutlich aus der Straßenflucht zurück. Im Hinblick auf die südlich angrenzenden Gebäude mit ihrer besonderen Ensemblewirkung ist zumindest die partielle Fortsetzung dieser Bauflucht wünschenswert, so dass die Festsetzung einer Baulinie sich auf diesen Bereich erstreckt.

Von den festgesetzten Baulinien ist gem. § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ein Zurücktreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,50 m zulässig. Diese Festsetzung erfolgt insbesondere, um horizontal gliedernde Elemente in der Fassadengestalt zuzulassen.

Im sonstigen MI 4 und MI 5 wird auf Baulinien zugunsten einer größeren Flexibilität verzichtet, da sie sich aus dem Bestand nicht ableiten lassen.

Hier werden Baugrenzen festgesetzt, die von Gebäuden lediglich nicht überschritten werden dürfen. Im MI 5 entlang der Bergstraße wird mit Blick auf die östlich folgende Bebauung mit der Baugrenze dem Verlauf der Verkehrsfläche gefolgt. Zwischen Stadtkirche und dem MI 5 ist die Verkehrsfläche vergleichsweise schmal und die Kirche steht sehr dicht am Fahrbahnrand, so dass hier ein Abstand der Baugrenze von 3 m zur Verkehrsfläche als sinnvoll erachtet wird.

Im Bereich des derzeitigen Gemeindehauses im MI 4 hält die Baugrenze zur Lindenstraße einen Abstand von 5 m, der aus dem angrenzenden Bebauungsplan (1. Änderung BP Nr. 1 – Beiderseits der Lindenstraße) übernommen und weitergeführt wurde. Zur Straße am Kirchhof wurde ein Abstand der Baugrenze von 8 m zur Verkehrsfläche gewählt, damit das denkmalgeschützte Kantor-Helmke-Haus entsprechend seiner besonderen Bedeutung für das Ortsbild auch zukünftig deutlich aus der Flucht hervorspringt und aus Richtung der Lindenstraße nicht komplett durch ein Gebäude verdeckt wird.

Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen verlaufen die Baugrenzen im Regelfall in einem Abstand von 3 m.

Zwischen den Wohngebieten WA 1 und WA 2 halten die Baugrenzen einen Abstand von 10 m. Damit soll die kleinteilige Bebauungsstruktur entlang der Straße Am Kirchhof gesichert und ein „Zusammenwachsen“ zwischen der straßenbegleitenden und einer rückwärtigen Bebauung verhindert werden.

4.4 Örtliche Bauvorschriften (§84 NBauO)

Das Plangebiet mit dem zentralen Kirchplatz und den vielen umgebenden historischen und teils denkmalgeschützten Bauten prägt das Stadtbild Rotenburgs ganz wesentlich. Hinsichtlich des Ortsbildes gilt es, soweit möglich, die historischen, gewachsenen Strukturen zu bewahren und in der Planung entsprechend zu berücksichtigen. Die weitere Entwicklung in diesem sensiblen Umfeld soll mit Augenmaß erfolgen und sich bezüglich der Proportionen, der Baukörperformen, der Dachformen der verwendeten Materialien usw. am historisch geprägten Umfeld orientieren.

Es ist deshalb erforderlich, hinsichtlich der Gestaltung der geplanten Bauten Mindestanforderungen festzulegen, um für den Geltungsbereich des Bebauungsplans einen einheitlichen Gestaltungsrahmen sicherzustellen. Die Örtliche Bauvorschriften gelten für Neubauten sowie wesentliche Umbauten der genehmigten Bestandsnutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 121 „Am Kirchhof“.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der Gestaltung getroffen:

Dachgestalt

Insbesondere die Dächer prägen das Ortsbild weithin sichtbar. Dachflächen sollen gestalterisch an die bauliche Umgebung angepasst werden, um das typische Ortsbild mit geneigtem Dach, klaren und ruhigen Dachformen und eher matten Dacheindeckungen zu sichern. Dies gilt für Neubauten ebenso wie für Erweiterungen und die Neueindeckung von Dächern.

In der Rotenburger Innenstadt und insbesondere im Plangebiet ist das geneigte Dach eindeutig prägend.

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind daher nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 35° - 50° zulässig. Eine gestalterische Angleichung von Haupt- und Nebengebäuden und eine dem Hauptgebäude angepasste Dachform sind auch für Nebengebäude wünschenswert. Da umgebend bereits viele Nebengebäude mit Flachdächern versehen sind, werden im Sinne der Gleichbehandlung hierzu keine weiteren Einschränkungen getroffen. Es wird festgesetzt, dass die Dachneigungen und Formen nicht für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden gelten.

Die Gesamtlänge von Dachgauben oder Dacheinschnitten darf insgesamt nicht mehr als 50% der Gesamtlänge der Dachseite betragen. Dies dient dem Zweck, die vorherrschenden klaren Dachstrukturen zu bewahren und ausgewogenen Gebäudeproportionen zu erhalten.

Im Plangebiet überwiegt noch das rote Dach aber auch Anthrazit und Brauntöne kommen vor. Für die Dacheindeckung wird daher festgesetzt, dass nur Materialien mit matter Oberfläche in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig sind.

Die Farbauswahl entspricht dem in der näheren Umgebung vorkommenden, eher gedeckten Farbspektrum und sichert im Gegenzug, dass im Stadtbild gänzlich unübliche Farben, wie u. a. blau oder grün durch diese eindeutige Festlegung ausgeschlossen werden.

Um in der sensiblen, noch sehr einheitlich geprägten Innenstadtlage Verunstaltungen zu verhindern, sind im gesamten Plangebiet zudem nur Dacheindeckungen mit hochglänzenden Oberflächen ausgeschlossen und nur matte Oberflächen zu verwenden.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik, Sonnenkollektoren etc.) sind auf den Dachflächen möglich und ausdrücklich erwünscht, um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen. Moderne Solaranlagen sind zudem heute meist blendfrei gestaltet. Aufgrund der raumbildenden und gestalterischen Wirkung der ortsüblichen Dachneigung sollten sie, wenn möglich, mit der Neigung der Dachflächen verlegt werden. Auch ist bei der Anordnung der Module möglichst die Fassaden- und Dachgestalt zu berücksichtigen.

Fassadengestalt

Die Stadtkirche, das denkmalgeschützte Kantor-Helmke- und das Gemeindehaus prägen als Ziegelbauten das Ortsbild im Geltungsbereich maßgeblich. Dazu kommen Fachwerkbauten mit hellen Gefachen sowie helle Putzbauten. Es ist anzunehmen, dass diese Farbgebung (rotes oder geschlämmtes Ziegelmauerwerk und helle Putzfarben) aus der Historie übernommen ist.

Hinsichtlich der Material- und Farbgebung der straßenseitigen Außenwände von Hauptgebäuden wird daher festgesetzt, dass diese aus rotem, rotbuntem oder rotbraunem Verblendmauerwerk herzustellen oder mit Putz in der Farbe Weiß oder in hellen, abgetönten Pastellfarben zu versehen sind. Untergeordnet, d.h. an Teilflächen bis zu 30% dieser Außenwände sind auch andere Materialien (z.B. Holz oder Plattenwerkstoffe) zulässig.

Die Verwendung ähnlicher Materialien und Farben sichert auch zukünftig einen aufeinander abgestimmten Gesamteindruck des Ensembles.

Für die straßenabgewandten Fassaden sollen auch andere Materialien zulässig sein. So können bei gleichzeitig respektvollem Umgang mit dem empfindlichen Ortsbild und einer Anpassung an den Bestand gleichzeitig vielfältige Spielräume für potenzielle Bauwillige ermöglicht werden.

Im Plangebiet dominieren derzeit eindeutig die Stadtkirche, das Kantor-Helmke-Haus und, durch die (Geschoss-)Höhe und die Lage auf einem Eckgrundstück, das Gemeindehaus. Alle sonstigen Bauten sind deutlich kleiner und orientieren sich nach wie vor an den sehr tiefen historischen Parzellen, die sich zur Straße mit Breiten zwischen ca. 12 m und 20 m schmal präsentieren.

Durch diese kleinteilige Parzellenstruktur ergibt sich ein angenehmer, als maßstäblich empfundener Bebauungsrythmus. Er führt zu einem abwechslungsreichen Ortsbild, das erhalten werden soll.

Da sich zukünftige Nutzungen und Bauten ggf. parzellenübergreifend erstrecken werden, wird daher festgesetzt, dass bei solchen Neubauten die Gebäudefront entsprechend des historischen Grundrissmaßstabes nach maximal 25 m vertikal zu untergliedern ist.

Dadurch wird sichergestellt, dass auch eine zukünftige Bebauung sich an den historisch gewachsenen, kleinteiligen Strukturen orientiert.

Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Nichtbeachtung der Örtlichen Bauvorschrift den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllen kann. Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

4.5 Sicherung von Schutzgebieten und Schutzobjekten des Naturschutzrechtes

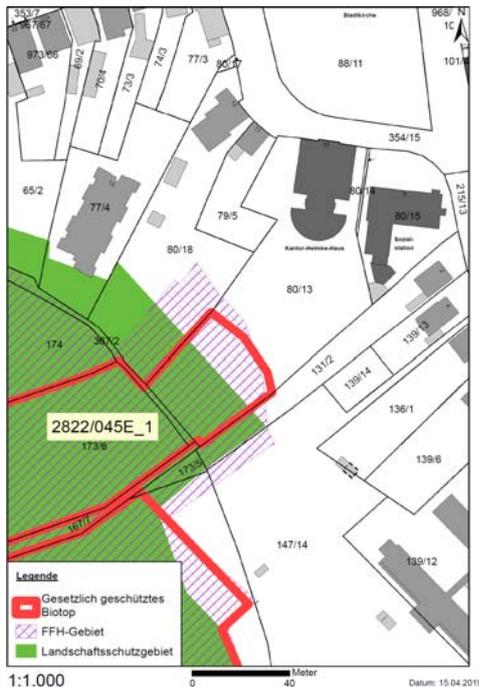


Abb. 8: Übersicht der Schutzgebiete, Landkreis Rotenburg (ohne Maßstab)

Westlich des Färbergrabens grenzen weiträumige Schutzgebiete nach dem niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAG-BNatSchG) an, die mit einem kleinen Teil auch östlich des Färbergrabens uns somit innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen liegen. Es handelt sich um das 2015 ausgewiesene FFH-Gebiet 38 Wümmeniederung als naturnahe Flussniederung mit Altarmen, Feuchtwiesen, Sümpfen, Hochstaudenfluren, Erlenbrüchen und Erlen-Eschenauwäldern usw. sowie das Landschaftsschutzgebiet Untere Rodau- und Wiedauniederung.

Im Süden des Flurstückes 80/13 innerhalb der öffentlichen Parkanlage befindet sich darüber hinaus ein nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschütztes Biotop. Es handelt sich gem. Kartierschlüssel für Biotope in Niedersachsen um einen (Traubenkirschen-), Erlen- und Eschen-Auwald der Talniederungen (WET).

Im Übergang zum vorhandenen Spielplatz ist ein schmaler Streifen als artenreicher Scherrasen (GRR) kartiert und an der westlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Strauchhecke (HFS) Der Färbergraben selbst ist als sonstiger vegetationsarmer Graben (FGZ) kartiert.

Für dieses Biotop besteht bereits ein Zerstörungs- und Beeinträchtigungsverbot (§ 30 Abs. 2 BNatSchG).

Die innenstadtnahe Parkfläche wird seit mehr als 30 Jahren auch als attraktiver Kinderspielplatz in unmittelbare Lage zur Ortsmitte Rotenburgs genutzt und hat somit einen besonderen Wert hinsichtlich der Naherholungsfunktion. Sie stellt darüber hinaus, wie bereits eingehend erläutert, ein wichtiges Bindeglied innerhalb des Fuß- und Radwegenetzes zwischen dem Rotenburger Mühlenende und der Innenstadt dar.

Die derzeitige Nutzung des der öffentlichen Flächen soll daher in ihrer bisherigen Funktion in jedem Fall erhalten bleiben. Da es sich um städtische Flächen handelt, obliegt der Schutz des Baumbestandes und der Erhalt des gesetzlich geschützten Biotops der Stadt Rotenburg.

Die private Grünfläche wird als privater Garten genutzt und stellt sich weitgehend als Rasenfläche mit umgebenden Baumbestand dar. Auch hier soll der Bestand weitestgehend erhalten werden.

Im Zuge der erfolgten FFH-Verträglichkeitsuntersuchung wurden sog. Vorkehrungen zur Schadensbegrenzung benannt, durch die sichergestellt wird, dass die Planung verträglich mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes. Diese wurden vollumfänglich in die Planung aufgenommen und werden im Folgenden erläutert.

Im Plangebiet befindet sich angrenzend an den Färbergraben auf einer Tiefe von ca. 6 m im Bereich der privaten Grünfläche und ca. 20 m im Bereich der öffentlichen Grünfläche ein lückiger (Traubenkirschen-) Erlen- und Eschenwald der Talniederungen im schwachen bis mittleren Baumholzstadium (WET I 2 gem. Bestandsaufnahme der Arbeitsgruppe Land & Wasser, Prof. Kaiser), der als Auenwald dem Lebensraumtyps 91E0 des Anhanges I der FFH-Richtlinie zuzuordnen und zu erhalten ist.

Diese Fläche ist mit Ausnahme des bestehenden Weges als Wald zu sichern. Eine Bebauung oder sonstige Versiegelung ist hier nicht zulässig. Auch die übrigen innerhalb des FFH-Gebietes liegenden Flächen sind von Bebauung und zusätzlicher Flächenversiegelung freizuhalten. Die Bereiche sind von störintensiven Aktivitäten freizuhalten. Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten.

Es wird empfohlen, dies zur Vermeidung von Störwirkungen auch für die westlich benachbarten aber nicht mehr innerhalb des FFH-Gebietes gelegenen Flächen des Erlen- und Eschenwaldes der Talniederungen (WET I 2) und der Brennesselfluren (UHB) auszudehnen. Dieser benannte Bereich entspricht im Wesentlichen der außerhalb des FFH-Gebietes liegenden Fläche des Landschaftsschutzgebietes.

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Ausweisung von privaten und öffentlichen Grünflächen, so dass der Bestand weiterhin gesichert wird.

Textlich festgesetzt wird zudem, dass alle innerhalb des FFH- und des Landschaftsschutzgebietes gelegenen Flächen, mit Ausnahme der bestehenden Wegeverbindung, von Bebauung und zusätzlicher Flächenversiegelung freizuhalten sind. Der vorhandene Baum- und Strauchbestand sowie die offene Wiesenfläche sind dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind dabei durch standortgerechte heimische Arten in Anlehnung an die vorhandene Vegetation zu ersetzen.

Um Störwirkungen auf den charakteristischen Artenbestand des Lebensraumtyps 91E0 zu vermeiden, dürfen außerdem innerhalb des weiteren Plangebietes keine Beleuchtungseinrichtungen installiert werden, die in das FFH-Gebiet hinein strahlen. Damit nicht in größerem Umfang Insekten (Nahrungsgrundlage der Teichfledermaus) aus dem FFH-Gebiet in das Plangebiet gelockt werden, sind für Außenbeleuchtungen nur mit Leuchtdioden vom Typ „warm-weiß“ bestückte Lampen zu verwenden, da diese deutlich weniger Nachtinsekten anlocken als andere Leuchtkörper (vgl. Atlas zur Biologie der Bodenarthropoden, Gerhard Eisenbeis 2013). Dies wird ebenfalls textlich festgesetzt.

Damit der Wasserhaushalt des angrenzenden FFH-Gebietes nicht beeinträchtigt wird ist sicherzustellen, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht in Vorfluter des FFH-Gebietes eingeleitet wird. Anfallendes Niederschlagswasser ist daher innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen.

Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen im Falle von Bauarbeiten in der näheren Umgebung des FFH-Gebietes im Zuge der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung vorgegeben, die als Hinweise ebenfalls direkt in die Planung übernommen wurden.

So sind bei Bauarbeiten in der unmittelbaren Nähe des FFH-Gebietes ausschließlich dem Stand der Technik entsprechende, möglichst emissionsarme Baumaschinen und Baufahrzeugen zu verwenden, um Störwirkungen während der Bauphasen möglichst gering zu halten. Die ordnungsgemäße Lagerung, Verwendung und Entsorgung boden- und wassergefährdender Stoffe, die in den Baustellenbereichen zum Einsatz kommen, ist sicherzustellen, um die Wasserqualität der Gewässer im FFH-Gebiet nicht zu gefährden. Bei Unfällen, Leckagen oder ähnlichen Ereignissen austretende Schadstoffe sind unverzüglich und ordnungsgemäß zu beseitigen. Die untere Wasser- und die untere Naturschutzbehör-

de des Landkreises Rotenburg (Wümme) sind bei entsprechenden Vorkommnissen unverzüglich hinzuzuziehen.

Darüber hinaus ist dafür Sorge zu tragen, dass Baustelleneinrichtungsflächen nicht auf den innerhalb des FFH-Gebietes liegenden Flächen vorgesehen werden, um das FFH-Gebiet nicht negativ zu beeinträchtigen.

4.6 Grünordnung

Im Südwesten des Plangebietes sind der private Garten des Grundstücks Am Kirchhof 12 sowie die öffentlichen Parkanlagen mit Spielplatz südlich des Kantor-Helmke-Hauses als Grünflächen mit den entsprechenden Festsetzungen für die innerhalb der Flächen liegenden Schutzgebiete ausgewiesen.

Da es sich um bereits weitgehend bebaute Flächen in der Ortsmitte Rotenburgs handelt, werden mit Ausnahme der festgesetzten Grünflächen für den überwiegenden Teil der privaten Flächen keine besonderen grünordnerischen Festsetzungen als erforderlich erachtet.

Der Baumbestand soll weitgehend erhalten werden. Der öffentliche Baumbestand wird durch die Stadt Rotenburg gepflegt, die auch für den Erhalt Sorge trägt. Weitergehende Festsetzungen sind daher auch diesbezüglich nicht erforderlich.

4.7 Verkehrserschließung

Da das Plangebiet bereits erschlossen und weitgehend bebaut ist, ergeben sich hinsichtlich der Verkehrserschließung und der zu erwartenden Verkehrszahlen gegenüber dem Bestand keinen wesentlichen Änderungen. Die Verkehrsflächen werden in ihren bestehenden Abmessungen in die Planzeichnung übernommen. Weitere Differenzierungen wie die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. für Parkplätze werden vorliegend als nicht erforderlich angesehen. Die Gestaltung des Straßenraumes kann dann ohne Einschränkungen nach dem jeweiligen Bedarf angepasst oder verändert werden.

4.8 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen, die entsprechend erweitert werden können. In Bezug auf die Belange der Ver- und Entsorgung ergeben sich daher keine wesentlichen Veränderungen.

Versorgung mit Trinkwasser, Gas, Elektrizität und Telekommunikation

In dem Bereich befinden sich bereits Versorgungsanlagen für Trinkwasser, Gas, elektrischer Energie und Telekommunikation, an die der Planänderungsbereich angeschlossen werden kann. Für die Koordinierung ggf. erforderlicher Ausbaumaßnahmen sind die Leitungsträger rechtzeitig in die Planung von Baumaßnahmen einzubeziehen.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Rotenburg angeschlossen.

Oberflächenentwässerung

Das auf den Dachflächen und den versiegelten Freiflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll wie derzeit im Plangebiet jeweils auf den eigenen Grundstücken zur Versicherung gebracht werden. Bei allen Grundstücken, die keinen reinen Wohngrundstücke sind, ist darüber hinaus im Zuge der Baugenehmigung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) ein Erlaubnis Antrag zu stellen. Ausgewiesene Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird durch die Stadt Rotenburg (Wümme) sichergestellt. Zusätzliche Löschwasserentnahmestellen werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Weiterer Bedarf kann sich aber im Zuge konkreter Baumaßnahmen im Einzelfall ergeben und ist dann entsprechend abzustimmen.

Müllentsorgung

Allgemeiner Hausmüll wird ortsüblich über die Müllabfuhr entsorgt. Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Rotenburg (Wümme).

4.9 Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet ist bereits zu großen Teilen versiegelt. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist wie folgt einzuschätzen:

Boden/ Wasser/ Luft und Klima

Hinsichtlich der Naturhaushaltsfaktoren Wasser, Luft und Klima liegt aufgrund der vorhandenen umgebenden Bebauung bereits eine Beeinträchtigung des Plangebietes vor.

Im Bereich der versiegelten und bebauten Flächen sind die Funktionen des Bodens als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und potenzielle Fläche für die Grundwasserneubildung bereits verloren gegangen. Mit der Umsetzung dieser Bebauungsplanung werden kleinteilige Nachverdichtungspotenziale im Stadtgebiet aktiviert. Dabei werden ggf. auch bisher unbebaute Flächen versiegelt, so dass es im Hinblick auf das Schutzgut Boden zu Beeinträchtigungen kommen kann. Angesichts der nur geringen Änderungspotenziale der Planung sind diese jedoch maßvoll und gegenüber einer Inanspruchnahme zusätzliche Flächen im Außenbereich grundsätzlich vorzuziehen.

Durch den umfangreichen Bebauungsbestand, den weitgehenden Erhalt der Grünflächen und des klimawirksamen Baum- und Strauchbestands ist davon auszugehen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Faktoren Luft und Klima nur eine geringe Bedeutung hat. Es sind keine besonderen Festsetzungen notwendig.

Das Plangebiet wird im Südwesten durch den Färbergraben begrenzt. Da die Nutzungen im Uferbereich sich gegenüber der derzeitigen Nutzung nicht ändern werden, ist davon auszugehen, dass das Oberflächengewässer durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch geeignete Maßnahmen und Vorkehrungen, die im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden müssen, in jedem Fall zu vermeiden.

Die Einhaltung energetischer Mindestanforderungen sowie die Nutzung regenerativer Energien sind im ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Insgesamt weist das Plangebiet hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber der Planung auf.

Hochwasserschutz

Der südwestlichen Rand des Plangebietes (Flurstücks 80/18, Am Kirchhof 12) befindet sich innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Wiedau, das bis zur endgültigen Verordnung als festgesetzt gilt.

Überschwemmungsgebiete sind gem. § 77 Abs. 1 Satz 1 des Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Entsprechend ist die Ausweisung neuer Baugebiete durch Bauleitpläne im Außenbereich oder auf bislang unbebauten Flächen gem. § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG in festgesetzten (und vorläufig gesicherten) Überschwemmungsgebieten untersagt.

Baugebiete sind dabei die in § 1 Abs. 2 BauNVO genannten Flächen, die für eine Bebauungsvorgesehen sind und die in einem Bebauungsplan entsprechend der Art ihrer Nutzung als festgesetzt sind, wie z. B. Mischgebiete, Wohngebiete oder Gewerbegebiete.

Im Sinne des vorbeugenden Hochwasserschutzes sind die natürlichen Überschwemmungsgebiete von Bebauung und sonstigen Maßnahmen, die die Hochwasserrückhaltung beeinträchtigen können, freizuhalten.

Vorliegend sind im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes keine Baugebiete, sondern Grünflächen festgesetzt.

Zum Schutz der Rückhaltefunktion wird darüber hinaus festgesetzt, dass die Schutzbestimmungen der §§ 78 und 78 a des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) zu beachten sind. Einrichtungen, die den Hochwasserabfluss einschränken (z. B. Zäune, Anpflanzungen, Verwallungen) sind im Überschwemmungsgebiet nicht zulässig.

In den privaten Grünflächen außerhalb des FFH- und des Landschaftsschutzgebietes sollen Stellplätze und Spielgeräte für Kinder zulässig sein, sofern nachgewiesen wird, dass die Hochwasserrückhaltefunktion nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Dadurch wird mit diesem Bebauungsplan verbindlich und dauerhaft sichergestellt, dass der bestehende Rückhalteraum im Plangebiet erhalten bleibt und die die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird.

Altlasten und Kampfmittel

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Änderungsbereich des Bebauungsplans nach bisherigen Kenntnisstand nicht bekannt.

Sollten sich im Zusammenhang mit Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so sind unverzüglich der Landkreis Rotenburg (Wümme) sowie der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, zu informieren.

Arten und Lebensgemeinschaften

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der Bauleitplanung nach § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich ist nach § 1 a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfolgt, gelten die Eingriffe, die auf Grund dieser Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gleichwohl sind die Belange des Naturschutzes und die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), vorliegend insbesondere die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG, in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Nach den generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungs- und Verletzungsverbot),
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören (Störungsverbot),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen oder sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten),
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen oder sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbot in Bezug auf Pflanzen).“

Die Zugriffsverbote werden in § 44 Abs. 5 BNatSchG konkretisiert. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 BNatSchG liegt nicht vor, sofern die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Bauleitplanung sind dabei die „streng geschützte Arten“ nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten relevant.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst im Zuge der Realisierung von Vorhaben. Gleichwohl ist den Belangen des Artenschutzes soweit möglich bereits in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und sicherzustellen, dass potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten während der Bauphase nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet ist weitgehend bereits bebaut. Im Zuge städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen kann es jedoch zum Abbruch von Gebäudebeständen kommen.

Auf der Planzeichnung erfolgt daher folgender Hinweis:

Die Rodungszeiten nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (30.09. – 28.02.) sind einzuhalten. Höhlenbäume mit Sommerquartierpotenzial für Fledermäuse dürfen erst ab dem 01.11. gefällt werden. Gehölzbeseitigungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Vor Beginn von Sanierungs- oder Abrissarbeiten sind Gebäude auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Nistplätze geschützter Vogelarten oder Quartiere von Fledermäusen gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen und ggf. Ersatz zu erbringen.

Das im Plangebiet nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop wird in seinem derzeitigen Zustand gesichert und erhalten.

Auswirkungen auf das Tötungs- und Störungsverbot sowie auf das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3) sind für weitere streng geschützte Arten im Plangebiet nicht zu erwarten.

Gleiches gilt für die Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenartenvorkommen (§ 44 Abs. 1 Nr. 4). Ein Verstoß gegen die Verbotsstatbestände wird nicht erwartet.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass durch die Umsetzung der Planung Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, bzw. unter Einhaltung der benannten Maßnahmen vermeidbar sind.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen auch unabhängig vom Bebauungsplan zu berücksichtigen sind. Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten.

Orts- und Landschaftsbild

Es handelt sich um eine bereits bebaute Innenstadtlage. Insbesondere durch den Erhalt der öffentlichen Parkanlage und der privaten Grünfläche in ihrer bisherigen Form wird sichergestellt, dass das Landschaftsbild im empfindlichen Übergang zum FFH-Gebiet nicht negativ beeinträchtigt wird.

Durch die differenzierten örtlichen Bauvorschriften wird darüber hinaus sichergestellt, dass sich auch zukünftige Neu- und Umbauten in den historisch gewachsenen städtebaulichen Kontext einfügen. Damit kann die vorhandene Siedlungsstruktur angemessen und zeitgemäß weiterentwickelt, ohne dass negative Auswirkungen auf das Ortsbild erwartet werden.

Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich mit dem ehemaligen Pfarrhaus „Am Kirchhof 6“, dem Kantor-Helmke-Haus und der Stadtkirche drei Baudenkmale, die bei der Erstellung des städtebaulichen Konzeptes und durch entsprechenden Gestaltungsvorgaben für das Plangebiet berücksichtigt wurden.

Bauliche Änderungen oder Nutzungsänderungen an Baudenkmalen bedürfen der Genehmigung und sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) abzustimmen. Gleiches gilt für die Errichtung, Änderung, oder Beseitigung von Anlagen in der Umgebung des Baudenkmal, sofern dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflusst wird. Ein entsprechender Hinweis erfolgt auf der Planzeichnung.

Das Plangebiet liegt im historischen Kern der Stadt Rotenburg, so dass darüber hinaus archäologische Funde oder Bodendenkmale gem. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vermutet werden.

Nach §13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedürfen Erdarbeiten in Bereichen in denen Kulturdenkmale vermutet werden einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme), die bei genehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Auf der Planzeichnung erfolgt ein entsprechender Hinweis.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten sin darüber hinaus generell meldepflichtig. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen sind zu unterlassen sind.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tonscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, so müssen diese gemäß § 14 (1) Nieders. Denkmalschutzgesetz (NSDSchG) unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Rotenburg (Wümme) angezeigt werden.

Immissionsschutz

Durch die belebte Innenstadtlage mit den angrenzenden Dienstleistungen und Handelsnutzungen ist das Plangebiet Teil einer bestehenden Gemengelage so dass mit entsprechenden Schallimissionen zu rechnen ist. Vorbelastet ist das Plangebiet dabei insbeson-

dere durch Verkehrslärm von der Goethestraße und dem östlichen Teil der Straße am Kirchhof im Übergang zur Lindenstraße.

Im Bedarfsfall ist für schutzbedürftige Räume im Zuge des Genehmigungsverfahrens im Einzelfall zu prüfen, ob ggf. passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Durch die Bauleitplanung selbst sind keine nennenswerten Erhöhungen des Verkehrsaufkommens zu erwarten.

5 Bilanzierung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden ca. 14.000 m² neue Baugebiete ausgewiesen auf denen sich unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahlen zukünftig eine zulässige Versiegelung von maximal 7.000 m² Grundflächen realisieren lässt. Gegenzurechnen sind die im Plangebiet bereits überbauten Flächen in einer Größenordnung von ca. ca. 2.500 m². Durch die Aufstellung des Bebauungsplans können demnach gegenüber dem Bestand (maximal) zusätzliche Flächenversiegelungen von etwa 4.500 m² angenommen werden.

Ein Ausgleich hierfür ist nicht erforderlich, weil es sich vorliegend um eine Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, nach der die Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

6 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

7 Flächenangaben

Mischgebiete MI 1, Mi 2, MI 3; MI 5 / s. GRZ 0,6	6.197 m ²
Mischgebiet MI 5 / s. GRZ 0,5	1.802 m ²
Allgemeine Wohngebiete WA 3 / s. GRZ 0,4	5.932 m ²
Zwischensumme Baugebiete ca.	13.931 m²
Gemeinbedarfsfläche kirchliche Zwecke	4.664 m ²
Gemeinbedarfsfläche kulturelle Zwecke	3.138 m ²
Zwischensumme Flächen für Gemeinbedarf ca.	7.802 m²
Straßenverkehrsflächen Ringschließung ca.	5.183 m ²
Zwischensumme Verkehrsflächen ca.	5.183 m²
Private Grünfläche	1.863 m ²
Öffentliche Grünfläche	2.694 m ²
Zwischensumme Grünflächen/ Regenrückhaltung ca.	4.556 m²
Gesamtgröße des Geltungsbereiches ca.	31.472 m²

Diese Planung wurde im Einvernehmen mit der Stadt Rotenburg (Wümme) durch das Büro M O R GbR, Rotenburg (Wümme) ausgearbeitet.