



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 6 7 3 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	19.11.2019			
Verwaltungsausschuss	13.11.2019			
Rat	28.11.2019			

Bebauungsplan Nr. 121 - Am Kirchhof -; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
2. Der Rat der Stadt beschließt, den Bebauungsplan Nr. 121 – Am Kirchhof – gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

Begründung:

Der Entwurf des o.g. Planes hat den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegen. Folgende Stellungnahmen sind abgegeben worden:

1. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Bedenken und Anregungen:

- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, vom 16.09.2019
- ExxonMobil Production GmbH, vom 18.09.2019
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, vom 18.09.2019
- Avacon Netz GmbH, vom 19.09.2019
- GASCADE Gastransport GmbH, vom 24.09.2019
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, vom 30.09.2019
- Wintershall Dea Deutschland AG, vom 01.10.2019
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, vom 07.10.2019
- Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven, vom 14.10.2019

2. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 22.10.2019

1. Landschaftspflegerische Stellungnahme

Gegen die Aufstellung eines Bebauungsplans in dem geplanten Bereich bestehen aus natur-
schutzfachlicher Sicht grundsätzliche Bedenken.

Verfahrensart

Aufgrund der Überplanung des FFH-Gebietes Nr. 38 „Oste mit Nebenbächen“ und eines priori-
tären Lebensraumtyps (91E0 Erlen-Eschen-Auwald) wird die Aufstellung eines Bebauungsplans
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als nicht sachgerecht erachtet.

Schon allein die Erstellung einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zeigt sehr deutlich, dass An-
haltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten
Schutzgüter vorliegen (sonst hätte diese gar nicht in Auftrag gegeben werden müssen). Es
wurden sogar Vermeidungsmaßnahmen festgelegt, damit das Vorhaben überhaupt FFH-
verträglich ist.

Die Aufstellung eines B-Plans im beschleunigten Verfahren ist damit eindeutig aus formalen
Gründen ausgeschlossen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Bauleitplanung dient im Wesentlichen dem Erhalt des Bestandes. Einer zukünftigen bauli-
chen Weiterentwicklung werden sehr enge Grenzen gesetzt. Vorliegend grenzen innenstadtna-
he, bereits dicht bebaute Flächen unmittelbar an das benannte FFH-Gebiet. Direkt östlich an
den Färbergraben grenzend, liegen Teile eines Privatgrundstücks sowie der öffentlichen Park-
anlage des Kantor-Helmke-Hauses innerhalb des derzeit ausgewiesenen FFH-Gebietes. Diese
Flächen zeichnen sich durch ihre noch vorhandene Naturnähe aus. Gleichwohl werden sie be-
reits heute als Privatgarten bzw. öffentliche Grünfläche auch aktiv genutzt.

Erklärtes Ziel des Bebauungsplanes ist es, gerade die teils unterschiedlichen Ansprüche von
Natur und Umwelt und den Nutzern der privaten sowie der städtischen Grünflächen mit den
Schutzzielen des FFH-Gebietes in Einklang zu bringen.

Auch wenn das vorrangige Planungsziel im Zuge dieser Bauleitplanung der Erhalt der Flächen
in ihrer derzeitigen Nutzung ist, können Beeinträchtigungen per se nicht gänzlich ausgeschlos-
sen werden. Von entscheidender Bedeutung, sowohl für die Pflicht zur Durchführung einer Ver-
träglichkeitsprüfung als auch für die Zulässigkeitsentscheidung über einen Bauleitplan, ist gem.
Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. gem. § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes das Kriterium
der „Erheblichkeit“ möglicher Beeinträchtigungen.

Daraus ergibt sich, dass im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens durch die Stadt Rotenburg eine
FFH-Vorprüfung durchzuführen war, um sicherzustellen, dass **erhebliche** Beeinträchtigung
tatsächlich ausgeschlossen werden können. Erst im Rahmen einer solchen Vorprüfung kann
festgestellt werden, ob ggf. ergänzend eine Verträglichkeitsprüfung notwendig wird.

Im Ergebnis dieser gutachterlichen Voruntersuchung konnte festgestellt werden, dass der güns-
tige Erhaltungszustand der geschützten Lebensräume und Arten in diesem FFH-Gebiet auch
bei Umsetzung der Planung stabil bleibt. Das Planvorhaben verursacht nach Einschätzung des
Gutachters unter diesen Voraussetzungen „...*nicht einmal unerhebliche Beeinträchtigungen der
für die Erhaltungsziele maßgeblichen Gebietsbestandteile*...“, so dass sich weitergehenden Un-
tersuchungen erübrigen.

Da es sich um einen weitgehend bereits bebauten Bereich handelt, betreffen die durch den
Gutachter benannten Vorkehrungen zur Schadensbegrenzung auch den Ist-Zustand, denn
auch ohne Bebauungsplan können in dem nach § 34 BauGB einzustufenden sog. „unbeplanten
Innenbereich“ ggf. Bautätigkeiten erfolgen, die negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet ha-
ben könnten.

Mit den nun festgesetzten Vorkehrungen zur Schadensbegrenzung werden im Bebauungsplan
vorbeugend wirksame und angemessene Maßnahmen zur Verhinderung von Risiken (s. Verbot
von Flächenversiegelungen, Vorgabe der Beleuchtungsart, keine Baustelleneinrichtungen im
FFH-Gebiet usw.) getroffen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans und die damit dauerhafte Sicherung des Grünbestandes sowie durch die ergänzenden Festsetzungen von Schutzmaßnahmen sind bestenfalls sogar weniger Beeinträchtigungen als zuvor zu erwarten. Der Schutzanspruch der FFH-Richtlinie fand insofern umfassend Berücksichtigung.

Im Übrigen macht es für die Wirksamkeit des Gebietsschutzes keinen Unterschied, ob eine Beeinträchtigung von vornherein als unerheblich bewertet wurde, oder ob diese erste durch die Vorgabe von Schutzvorkehrungen unerheblich wird. Das Ergebnis ist das Gleiche.

Vorliegend konnten erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich ausgeschlossen werden und es bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Dem schließt sich der Landkreis in der nachstehenden Stellungnahme zur FFH-Verträglichkeit im Übrigen weitgehend an. Eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich und das Verfahren kann nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen.

Waldbelange

Aus waldrechtlicher Sicht muss der Wald im Plan zwingend als Wald dargestellt werden, d.h. mit dem entsprechenden Planzeichen. „Öffentliche Grünfläche“ ist hier nicht ausreichend, da diese Darstellung weder den Baumbestand noch die Waldeigenschaft bewahren kann.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Färbergraben bildet sowohl die natürlich wahrnehmbare als auch die katastermäßig festgesetzte Grenze zwischen dem Siedlungsbereich und dem angrenzenden Naturraum. Eine wahrnehmbare, zusammenhängende Waldfläche beginnt erst westlich des Färbergrabens. Östlich des Färbergrabens stehen nur einige wenige Einzelbäume (ca. 10 bis 12 Stück entlang des gesamten Uferbereiches). Da der Plangebietsteil entlang des Färbergrabens zugleich innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Wiedau liegt, ist hier im Sinne des Hochwasserschutzes die Rückhaltefunktion zu erhalten. Eine zusätzliche Anpflanzung bzw. die natürliche Ausbreitung von Bäumen und Sträucher kann diese Rückhaltefunktion ggf. erheblich einschränken.

Nach der gutachterlichen Aussage sind die Flächen des Lebensraumtyps 91E0 (Auenwälder, vorliegend mit überwiegend Erlen- und Eschenbestand) in ihrer bestehenden Funktion und Ausdehnung als Wald zu sichern.

Daher wurde im Zuge der Bauleitplanung neben der Festsetzung von privaten bzw. öffentlichen Grünflächen ergänzend textlich festgesetzt, dass alle innerhalb des FFH- und des Landschaftsschutzgebietes gelegenen Flächen, mit Ausnahme der bestehenden Wegeverbindung, von Bebauung und zusätzlicher Flächenversiegelung freizuhalten sind. Hierin sind auch alle Flächen des Lebensraumtyps 91E0 erfasst. Der vorhandene Baum- und Strauchbestand sowie die hier ebenfalls vorhandenen offenen Wiesenflächen sind hier dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind dabei durch standortgerechte heimische Arten in Anlehnung an die vorhandene Vegetation zu ersetzen.

Mit dieser Festsetzung wird neben dem dauerhaften Erhalt des Baumbestandes zugleich sichergestellt, dass die Hochwasserrückhaltung innerhalb des Plangebietes nicht beeinträchtigt wird. Die öffentliche und die private Nutzung dieser Grundstücketeile werden durch diese Festsetzungen bereits nicht unerheblich eingeschränkt. Eine Ausdehnung des Waldes in die Siedlungsfläche durch die explizite Festsetzung als Wald geht deutlich über den Bestandsschutz hinaus und wird daher als nicht zielführend erachtet.

Unter Berücksichtigung der sehr unterschiedlichen öffentlichen als auch privaten Belange wird die vorgenommene Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit entsprechenden Erhaltungsfestsetzungen für den Baumbestand als ausreichend erachtet und daher beibehalten.

FFH-Verträglichkeit

Der Bebauungsplan befindet sich teilweise innerhalb des FFH-Gebiets 38 "Wümmeniederung" und umfasst u. a. den prioritären FFH-Lebensraumtyp "Auenwälder mit Erle, Esche, Weide" (91E0). Die erforderliche FFH-Verträglichkeitsuntersuchung von Prof. Dr. Kaiser kommt zu dem

Ergebnis, dass das FFH-Gebiet unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Schadensbegrenzung durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt wird. Eine direkte Flächeninanspruchnahme wird verhindert und negative erhebliche Einflüsse von außen in das Gebiet werden durch geeignete Maßnahmen unterbunden. Die erforderlichen Maßnahmen sind größtenteils in den Bebauungsplan integriert. Die FFH-Verträglichkeitsuntersuchung fordert jedoch die Herausnahme oder die Darstellung des vorhandenen FFH-Lebensraumtyps 91E0 als Wald. Dies ist nicht geschehen, die Fläche wird lediglich zusammen mit den angrenzenden Freiflächen als "Öffentliche Grünfläche" dargestellt. Der Wald ist daher im Plan als Wald darzustellen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Erhalt des innerhalb des Plangebietes nur sehr kleinräumig vorkommenden Erlen- und Eschenwaldes der Talniederungen als Lebensraumtyp 91E0 des Anhangs I der FFH-Richtlinie wird durch die vorgenommenen Festsetzungen nachhaltig sichergestellt. Vgl. hierzu die vorangegangenen Ausführungen zum Punkt Waldbelange.

2. Regionalplanerische Stellungnahme

Keine Bedenken.

3. Stellungnahme Kreisarchäologie

Keine Bedenken.

4. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 121. Evtl. erforderliche wasserrechtliche Verfahren zur Oberflächenentwässerung sind gesondert zu beantragen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

5. Abfallrechtliche Stellungnahme

Zum obengenannten Bebauungsplan bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.

6. Bodenschutzrechtliche Stellungnahme

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen für das neue Bebauungsgebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen zum Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken, wenn folgender Hinweis mit aufgenommen wird:

Sollten bei Erdarbeiten unnatürliche Bodenverfärbungen und/oder Gerüche festgestellt werden, ist die Genehmigungsbehörde unverzüglich zu informieren.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Hinweis ist bereits auf der Planzeichnung enthalten.

7. Stellungnahme Abfallwirtschaftsbetrieb:

Die vorgesehene Bebauung des Gebietes WA 2 wird vermutlich über Stichwege erfolgen, in welche Müllfahrzeuge nicht hineinfahren können. Im Straßenbereich, der den Planungen nach nicht verändert werden soll, sind keine ausreichenden Stellflächen für die verschiedenen Müllfraktionen (Restmüll, Altpapier, gelbe Säcke, Sperrmüll, Elektroaltgeräte, etc.) vorhanden. Diese müssen dementsprechend direkt am Anfang vom Zufahrtsbereich zur rückwärtigen Bebauung geschaffen und als solche ausgewiesen werden, so dass die Entsorgung von der öffentlichen Straße „Am Kirchhof“ aus gewährleistet ist.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Sofern konkrete Bebauungsabsichten für diesen Bereich vorliegen, sind diese Aspekte bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Dies ist derzeit nicht der Fall.

8. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Nach den vorliegenden Unterlagen ist eine Aussage zum Immissionsschutz nicht möglich. Nach den planungsrechtlichen Geboten der Konfliktbewältigung und der sachgerechten Abwägung sind weitere Angaben und Ausführungen erforderlich.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Bereich ist bereits vollständig bebaut. Durch die belebte Innenstadtlage mit den angrenzenden Dienstleistungen, Handelsnutzungen und den öffentlichen Nutzungen ist das Plangebiet Teil einer bestehenden Gemengelage. Mit entsprechenden Schallimissionen ist daher zu rechnen. Die Planung dient im Wesentlichen dem Erhalt des Bestandes. Durch die Bauleitplanung selbst werden keine nennenswerten Immissionserhöhungen erwartet. Im Falle von Neubebauungen ist im Einzelfall je nach Nutzungsabsicht zu prüfen, ob Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

An der Planung wird daher unverändert festgehalten.

9. Stellungnahme vorbeugender Brandschutz

Gegen den B-Plan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken. Die erforderliche Löschwassermenge ändert sich nicht.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

10. Stellungnahme Untere Denkmalschutzbehörde

In der Umgebung des Bebauungsplanes befinden sich Baudenkmale, von denen ein Umgebungsschutz ausgeht (§8 NDSchG):

- Kirche mit Kirchhof
- Am Kirchhof 6 und 10 (Kantor-Helmke-Haus)
- Lindenstraße 3, 5 und 9, wobei die Turnhalle (Nr. 9), als ehemalige Schulturnhalle der Kantor-Helmke-Schule, trotz einiger Entfernung zu berücksichtigen ist.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nicht denkmalverträglich.

Eine Stellungnahme aus denkmalrechtlicher Sicht z.Zt. nicht abgeben werden, da im Bebauungsplan keine Auseinandersetzung mit der recht hochwertigen denkmalgeschützten Umgebung nachvollziehbar ist.

Durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Baudenkmale zu befürchten. Baugrenzen, Bauhöhen, das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung der Baukörper lassen keine Berücksichtigung der Baudenkmale erkennen.

Der Punkt 4 der Hinweise, Satz 2 ist schlicht falsch. Die Beeinträchtigung von Baudenkmalen ist nicht das Kriterium für die denkmalrechtliche Abstimmung, die Abstimmung ist grundsätzlich erforderlich. Der vorliegende Fall soll demnächst mit dem Niedersächsischen Amt für Denkmalschutz besprochen werden.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Das Plangebiet befindet sich in einem zentralen innerstädtischen Bereich innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt Rotenburg und ist weitgehend als unbepannter Innenbereich gem. 34 BauGB einzustufen. Da für einige Gebäude absehbar Eigentümerwechsel und damit verbundene Nach- und Umnutzungen nicht ausgeschlossen werden können, soll die zukünftige städtebauliche Entwicklung an diesem sehr sensiblen, insbesondere durch die Baudenkmale geprägten Bereich, gezielt gesteuert und nicht dem Zufall überlassen werden.

Im Vorfeld der Planung erfolgte eine umfängliche Bestandsaufnahme aus der eine Vielzahl sehr differenzierter unmittelbar am vorgefundenen Bestand orientierter Festsetzungen resultierte. Diese betreffen u. a. Trauf- und Firsthöhen, Gebäudefluchten, Parzellenbreiten und sollen sicherstellen, dass das historische Erscheinungsbild mit seinen prägenden Straßenfronten und dem kleingliedrigen städtebaulichen Maßstab auch zukünftig erhalten bleibt.

Mit den örtlichen Bauvorschriften und deren ergänzenden gestalterischen Vorgaben wird si-

chergestellt, dass Bauten sich auch im Hinblick auf Materialität und Farbgebung in den Bestand einfügen. Auf die bestehenden Baudenkmäler im Plangebiet und deren Berücksichtigung wird explizit hingewiesen.

Eine mangelnde Auseinandersetzung mit der Thematik des Denkmalschutzes kann daher nicht nachvollzogen werden.

Im Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) heißt es unter § 10 Genehmigungspflichtige Maßnahmen Absatz 1 wie folgt:

Einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer:

1. ein Kulturdenkmal zerstören, verändern, instandsetzen oder wiederherstellen,
2. ein Kulturdenkmal oder einen in § 3 Abs. 3 genannten Teil eines Baudenkmals von seinem Standort entfernen oder mit Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen,
3. die Nutzung eines Baudenkmals ändern oder
4. in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will.

Auch in § 8 NDSchG heißt es, dass Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden dürfen, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Dies wurde zu Gunsten einer besseren Lesbarkeit im Hinweis auf der Planzeichnung etwas gestrafft und sinngemäß wiedergegeben. Unter §10 Punkt 4 des Gesetzestextes wird dargelegt, dass die Errichtung, Änderung und Beseitigung von Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals einer Genehmigung bedarf, sofern das Erscheinungsbild des Denkmals dabei beeinflusst wird. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass keine Genehmigung erforderlich wird, wenn keine Beeinflussung (Beeinträchtigung) des Erscheinungsbildes vorliegt.

Insofern kann auch der am Schluss vorgebrachte Einwand nicht nachvollzogen werden.

Auf dem Satzungsexemplar kann zur eindeutigen Klarstellung ergänzend explizit auf die §§ 8 und 10 des NDSchG hingewiesen werden.

Da keine weiteren konstruktiven Einwände oder Ergänzungsvorschläge gemacht wurden, wird ansonsten an der Planung festgehalten.

3. Volkshochschule vom 11.10.2019

Durch den Bebauungsplan 121 - Am Kirchhof -, sind auch die Belange der VHS betroffen. Dazu wird insbesondere im Hinblick auf Beeinträchtigungen der Belange der VHS sowie von Bedenken hinsichtlich des Kantor-Helmke-Hauses Stellung genommen.

Einschränkungen des Bildungs- und Kulturbetriebes im und um das Kantor-Helmke-Haus

Auf Seite 2 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 121 wird zu Recht dargelegt: „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.“ Das drückte sich bisher auch dadurch aus, dass im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan 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 kulturelle Zwecke dienenden Gebäude im Bereich des Kantor-Helmke-Hauses dargestellt wurden.

Im ausgelegten Bebauungsplan wird auf den Flächen des Gemeindehauses der Stadtkirchengemeinde neu ein Mischgebiet (MI 4) ausgewiesen. Das bedeutet, dass zukünftig auf den Flächen des Gemeindehauses auch Wohnbebauung möglich ist.

Bisher gab es aufgrund der kirchlichen und kulturellen Nutzung des Gemeindehauses durch den Bildungs- und Kulturbetrieb der VHS und Stadtbibliothek keine Konflikte mit den Nachbarn, da die Nutzung ähnlich dem KHH ist. Die im Gemeindehaus untergebrachte Küster- bzw. Hausmeisterwohnung befindet sich im rückwärtigen Bereich des Gemeindehauses. Das Gemeindehaus liegt gegenwärtig ca. 16 Meter zurückgesetzt vom Fußweg Am Kirchhof. Erst ab da beginnt die Bebauung, so dass das Gemeindehaus sich nur über das letzte Drittel des historischen Teils des Kantor-Helmke-Hauses erstreckt. Den vorderen Teil des Gemeindehauses bildet zudem der Gemeindesaal. Der Kopfbereich des Saales ist dem Kantor-Helmke-Haus zugewandt, dieser enthält keine Fenster, sondern eine durchgehende rote Klinkerfassade ohne Fenster.

Der Bebauungsplan würde zukünftig eine dreigeschossige (auch Wohn-) Bebauung erlauben. Die Baugrenze ist mit 3 Metern zur Grundstücksgrenze der VHS (damit liegen nur 9 Meter zwischen KHH und eventuellem Neubau) geplant. Die Baugrenze zur Straße Am Kirchhof wird weit nach vorne gezogen und soll zukünftig nur noch 8 Meter betragen. Damit rückt ein eventueller Neubau wesentlich nach vorne und liegt damit fast auf der gesamten Länge parallel zum Kantor-Helmke-Haus.

Auf Seite 11 der Begründung zum Bebauungsplan wird bei der Beschreibung des Bestandes zum derzeitigen Gemeindehaus ausgeführt: „Die Traufhöhe entspricht nahezu der des angrenzenden Kantor-Helmke-Hauses.“ (Seite 11) Diese Angabe ist falsch bzw. irreführend. Die derzeitige Traufhöhe des Gemeindehauses ist ca. 8,15 m, die des Kantor-Helmke-Hauses ca. 10 m. Das Gemeindehaus hat derzeit eine Geschoszahl von 2 Geschossen („Das Gemeindehaus ist derzeit zweigeschossig. Die vergleichsweise große Gebäudehöhe ergibt sich aus dem ausgeprägten Sockelgeschoss und der Saalebene.“ Seite 15) Zukünftig soll nach dem Bebauungsplan eine dreigeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von 10 Metern erlaubt sein. Das entspricht der gleichen Höhe wie beim Kantor-Helmke-Haus. Eventuelle Dachgeschosswohnungen würden dann auf ähnlicher Höhe wie das Auditorium sein.

Neben massiven Bedenken hinsichtlich des Denkmalschutzes wird auch eine große Gefahr für den Kultur- und Kursbetrieb der VHS und den weiteren kulturellen Aktivitäten im Kantor-Helmke-Haus gesehen. Bei einer Wohnbebauung wäre ein Konflikt mit der Nachbarschaft aufgrund Lärmbelästigung durch die Kultur- und Seminarveranstaltungen der VHS vorprogrammiert, wenn die Baugrenzen und die Dreigeschossigkeit so bliebe. Die Gefahr ist groß, dass dadurch die Tätigkeit der VHS sehr eingeschränkt wird. Kulturelle Veranstaltungen finden in der Woche und am Wochenende statt und können im Abendbereich auch über 22.00 Uhr hinausgehen. Auch bei geschlossenen Fenstern dringt Lärmmission nach draußen, gerade bei Musikveranstaltungen, die bei einer unmittelbaren Nähe der Wohnungen entsprechend intensiver wahrgenommen wird. Dies gilt gerade auch für die oberen Wohnungen mit entsprechender Nähe zum Auditorium und vor allem, wenn die Bebauung so weit nach vorne zum Kirchhof gezogen werden darf, dass sie sich fast über die gesamte Länge parallel zum Kantor-Helmke-Haus hinzieht. Gerade im Sommer ist nicht auszuschließen, dass Kurse, Veranstaltungen und auch Aktivitäten in der Kinderbibliothek bei geöffnetem Fenster stattfinden.

Es wäre daher im Interesse des bisherigen Kulturbetriebes des städtischen Kulturzentrums Kantor-Helmke-Haus zu berücksichtigen, dass die baulichen Grenzen im MI 4 der des derzeitigen Bestandes auf der Fläche des Gemeindehauses entsprechen und nicht zu Lasten der Bildungs- und Kulturaktivitäten ausgedehnt werden. Ein Vorschlag wäre daher, sich bei der Baugrenze im vorderen Bereich zum Kirchhof am jetzigen Gemeindehaus zu orientieren (16 Meter) und nur Zweigeschossigkeit mit TH 7,50 bis max. 8,30 m zu erlauben, um den jetzigen Bestand zu erhalten.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Eine auch zukünftige Nutzung des Gebäudes oder des Grundstücks des heutigen Gemeindehauses für Gemeinbedarfsnutzungen, für kirchliche Zwecke oder für kulturelle Zwecke ist sicherlich wünschenswert. Lassen sich innerhalb dieses Spektrums jedoch zukünftig keine geeigneten Nutzungen finden, so droht an dieser sehr markanten Stelle Rotenburgs ein Leerstand

oder sogar ein Brachfallen von Flächen.

Das Nutzungsspektrum wird mit der Ausweisung eines Mischgebiets daher bewusst erweitert. Neben den bereits heute möglichen Nutzungen und den benannten Wohnnutzungen sind auch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes möglich. Alles Nutzungen, die sich in der näheren Umgebung des Plangebietes bereits befinden oder die bereits heute entwickelt werden könnten und die im Sinne einer gemischten Nutzungsstruktur im Plangebiet auch erwünscht sind. Sollte unmittelbar angrenzend an das Kantor-Helmke-Haus eine Wohnnutzung geplant werden, so sind ggf. entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Die Traufhöhen von Kantor-Helmke-Haus und Gemeindehaus sind annähernd gleich. Aus städtebaulicher Sicht ist an dieser Stelle zur Einfassung der Platzsituation eine wirksame Raumkante wünschenswert. Als maximale Obergrenze wurden daher die durch das Kantor-Helmke-Haus vorgegebene Höhe gewählt. Diese ermöglicht, wie im Übrigen auch eine Traufhöhe von lediglich 8,00 m oder 9,00 m, eine bauordnungsrechtlich dreigeschossige Bauweise.

Die Baugrenzen und die Bebauungshöhe sind im Hinblick auf mögliche Lärmimmissionen darüber hinaus deutlich weniger relevant als z. B. die Ausrichtung der Nutzungen. Wohnnutzungen würden sich vermutlich in den eher ruhigen rückwärtigen Bereich nach Süden hin öffnen. Eine aussagekräftige Beurteilung kann hier nur anhand konkreter Bebauungskonzepte getroffen werden.

In der städtebaulichen Betrachtung sollte die Bebauung des Eckgrundstücks im Sinne der Raumbildung möglichst dicht an die Straße „Am Kirchhof“ herangeführt werden. Unter Denkmalschutzaspekten ist im Hinblick auf mögliche Blickbezüge auf die Eingangssituation des Kantor-Helmke-Hauses wiederum ein Zurückspringen aus der Bauflucht wünschenswert. Im Sinne einer zukünftigen Verwertbarkeit der Fläche ist hingegen der spitz zulaufende Grundstückszuschnitt zu berücksichtigen, der eine sinnvolle Bebauung der nördlichen Grundstücksbereiche kaum zulässt. Ein erhebliches Zurückspringen der Baugrenze birgt darüber hinaus die Gefahr, dass erforderliche Stellplätze vor der Gebäudefront und nicht in den rückwärtigen Grundstücksbereichen angeordnet werden.

Unter Berücksichtigung dieser unterschiedlichen Aspekte wurde eine Baugrenze im Abstand von 8 m zum Straßenraum als angemessen erachtet. Vgl. hierzu auch die nachfolgenden Ausführungen zum Thema Denkmalschutz.

Auswirkungen im Hinblick auf den Denkmalschutz

In der Begründung zum Bebauungsplan wird insbesondere darauf hingewiesen, dass die Bauleitplanung „in erster Linie der Bestandssicherung, sowohl des Gebäudebestandes als auch des Grünbestandes dienen“ soll (Seite 3).

Als städtebauliche Ziele und Aspekte werden u.a. genannt:

- „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...“

Das Kantor-Helmke-Haus ist ein denkmalgeschütztes Gebäude mit überregionaler Bedeutung. Nach Plänen von Conrad Wilhelm Hase errichtet, ist es ein Zeugnis der Hannover Schule (Schüler von Hase haben u.a. die Speicherstadt in Hamburg geplant). Andere Städte werben mit ihren Hase-Bauten. Es ist nicht nachvollziehbar, dass dieser historisch wertvolle Bau ohne Not in Rotenburg zugebaut wird.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Baudenkmals Kantor-Helmke-Haus würde auch eine erlaubte Dreigeschossigkeit, Traufhöhe von 10 Metern und FH von 13 Metern auf der Fläche des Gemeindehauses darstellen. Die FH vom Kantor-Helmke-Haus ist mit ca. 18 Metern zwar höher. Dies kommt aber durch die Dachkonstruktion. Die Argumentati-

on, dass das Kantor-Helmke-Haus ja trotzdem noch die angrenzenden Gebäude überragen würde, ist nicht schlüssig. Dies würde nur für das Dach gelten, die neugotische Fassade, die für das Haus stilgebend ist, würde fast vollständig verdeckt.

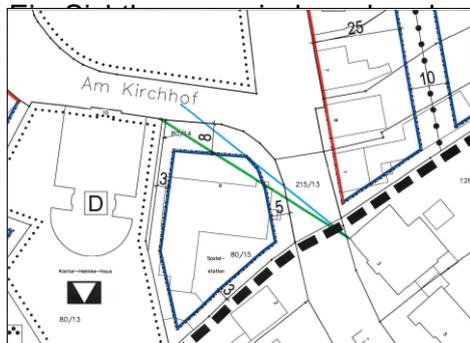
Hinsichtlich des Erhalts von Blickbezügen auf Einzelgebäude ist der Bebauungsplan in MI 4 nicht akzeptabel. Die Verlagerung der Baugrenze von jetzt 16 Metern Abstand auf 8 Meter zur Straße Am Kirchhof schränkt die Sichtachsen zum Kantor-Helmke-Haus stark ein. Die Wahrnehmung von der Lindenstraße aus Richtung Krankenhaus ist nicht mehr möglich, da es fast komplett durch ein Gebäude verdeckt wird. Von der Bergstraße kommend ist nur noch im vorderen Bereich ein kleiner Teil der Fassade sichtbar. Damit ist die Wahrnehmung des denkmalgeschützten Kantor-Helmke-Hauses entsprechend seiner besonderen Bedeutung für das Ortsbild nicht mehr wie bisher gegeben.

Die Sichtachse zur alten Turnhalle (jetzt Bildnerische Werkstatt) wird ebenfalls eingeschränkt. Die Turnhalle ist als Turnhalle der ehemaligen Schule errichtet worden und hat daher eine besondere historische Bedeutung für das Kantor-Helmke-Haus. Bisher ist die Turnhalle für Besucher sichtbar, die das Kantor-Helmke-Haus über den Vordereingang betreten oder verlassen. Das wäre zukünftig nicht mehr möglich.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung wird in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 19 ausgeführt: „Hinsichtlich der Material- und Farbgebung wird für die stadtbildprägenden straßenseitigen Außenwände von Hauptgebäuden daher festgesetzt, dass diese aus rotem, rotbuntem oder rotbraunem Verblendmauerwerk herzustellen sind.“ Ferner heißt es weiter „Für die straßenabgewandten Fassaden sollen auch andere Materialien zulässig sein.“ Hier ist zu bedenken, dass das derzeitige Gemeindehaus mit rotem Verblendmauerwerk errichtet wurde, sowohl zur Straße als auch in den straßenabgewandten Bereichen. Der Weg zwischen Gemeindehaus und Kantor-Helmke-Haus stellt die Anbindung von der Innenstadt zur Wiedauniederung dar und ist damit eine wichtige Verbindung zwischen Innenstadt, östlichem Mühlenende, Krankenhaus und der Wiedauniederung in ihrem weiteren Verlauf. Dementsprechend wird sie auch von Fußgängern und Fahrradfahrern sehr häufig frequentiert. Beide Gebäude werden also sowohl frontseitig als auch rückwärtig und in den straßenabgewandten Bereichen wahrgenommen. Daher ist hier aus Denkmalsicht und Umgebungsschutzgründen dafür zu sorgen, dass für Gebäude auf der Fläche des Gemeindehauses die Anforderungen hinsichtlich der Material- und Farbgebung auch für die nicht straßenseitigen Außenwände von Hauptgebäuden gelten.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Ein „Zubauen“ des Kantor-Helmke-Hauses ist nicht vorgesehen. Konkrete Planungsabsichten liegen derzeit nicht vor. Die festgesetzten Gebäudehöhen bilden die schon heute vorhandenen Höhen ab.



Die Sichtachse zur alten Turnhalle und dem Kantor-Helmke-Haus ist bereits durch die Errichtung der neuen Turnhalle verschoben. Die Blickachse aus Richtung Lindenstraße geringfügig verschiebt. Derzeit beginnt der Sichtwinkel auf der Auffahrt kurz vor dem Gebäude Lindenstraße 1, zukünftig wird der Sichtbezug etwa in Gebäudemitte wahrnehmbar.

Von der Bergstraße kommend wird, je nach Blickwinkel nur noch ein etwas geringerer Teil der Ostfassade des Kantor-Helmke-Hauses sichtbar sein.

Die Errichtung, Änderung und Beseitigung von Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals einer Genehmigung bedürfen, sofern das Erscheinungsbild des Denkmals dabei beeinflusst wird, ist die Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

Dies trifft vorliegend auf einen Umbau oder Neubau auf dem Grundstück des Gemeindehauses zu und gilt darüber hinaus für fast alle Grundstücke im Plangebiet. Unter dieser Prämisse ist davon auszugehen, dass in der denkmalrechtlichen Betrachtung konkreter Planungsabsichten auch Blickbezüge Berücksichtigung finden und umfängliche Material- und Baukörperabstimmungen erfolgen werden, so dass das historische Erscheinungsbild des Kantor-Helmke-Hauses

auch zukünftig erhalten bleibt.

An der Planung wird daher unverändert festgehalten.

Verkehr und Parkplatzsituation

Nicht geklärt, bzw. nicht ersichtlich ist aus dem Bebauungsplan, was mit dem Weg zwischen Kantor-Helmke-Haus und Gemeindehaus wird. Dieser ist als Fuß-/Fahrradweg angelegt und soll die Anbindung von der Innenstadt zum rückwärtigen Gebiet der Wiedau bilden. Laut Bebauungsplan verläuft dieser auf dem Grundstück des Gemeindehauses. Hier sollte von der Stadt dann versucht werden, den Grundstücksanteil käuflich zu erwerben. Eine Verlegung näher an das Kantor-Helmke-Haus ist nicht möglich, da der Grünstreifen als Fläche für den Notausstieg aus der Kinderbibliothek vorgesehen ist, für den ein weicher Untergrund notwendig ist.

Im Verkehrserschließungskonzept wird nicht berücksichtigt, dass durch den Neubau des „Campus am Kirchhof“ in MI3 und die Zentralisierung der diakonischen Dienste sich nicht nur die Parkplatzsituation massiv verschärft, sondern auch der Besucherverkehr stark zunehmen wird. Dies betrifft zum einen die Beratungsdienste, aber auch von den untergebrachten Institutionen u.a. geplante Seminarveranstaltungen. Die Parkplatzsituation ist jetzt schon angespannt. Die VHS erhält zunehmend Rückmeldung von auswärtigen Besuchern, die keinen Parkplatz finden. Da das Einzugsgebiet der VHS nach dem NEBG der Altkreis Rotenburg ist, und eine ÖPNV-Anbindung aus den umliegenden Ortschaften nicht in der notwendigen Frequenz gegeben ist, haben unsere Teilnehmer keine Alternative zum Auto.

In die Planung sollte daher unbedingt einfließen, dass ausreichende Parkplätze für Mitarbeiter, Besucher und bei Wohnbebauung für Bewohner vorhanden sind und dies auch strikt zu handhaben.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Bebauungsplan gibt keine Auskunft über die Eigentumsverhältnisse. Der Weg zwischen dem Gemeindehaus und dem Kantor-Helmke-Haus ist bereits in städtischem Eigentum. Hinsichtlich der Stellplatzproblematik wird auf die Ausführungsbestimmungen zu § 47 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) verwiesen, nach denen für alle Baumaßnahmen auf den eigenen Baugrundstücken ausreichende Stellplätze zu errichten sind.

Weitergehende Regelungen zum ruhenden Verkehr sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. An der Planung wird daher festgehalten.

4. LBEG - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 09.10.2019

Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Im Untergrund des Planungsgebietes liegen wasserlösliche Gesteine aus dem Zechstein (Salz, Gips, Anhydrit) in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist.

Es besteht im Planungsbereich praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefahr kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im südlichen Teil der Planungsfläche lokal setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Torf, Mudde und Schlick mit großer Setzungsempfindlichkeit u.a. aufgrund hoher organischer Anteile und / oder flüssiger bis weicher Konsistenz sowie um Lockergesteine mit geringer bis mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lösslehm, Auelehm (marine, brackische und fluviatile Sedimente).

Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunder-

kundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Weitere Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden. Eine geotechnische Erkundung des Baugrundes wird durch diese Stellungnahme nicht ersetzt.

Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge von Bautätigkeiten durch entsprechende einzuholende Baugrundgutachten berücksichtigt.

5. LGLN; Regionaldirektion Otterndorf, Katasteramt Rotenburg vom 10.10.2019



Aus der Aufstellung des o. a. Bauungsplanes ergeben sich aus Sicht des Katasteramtes Rotenburg folgende Bedenken.

Die in der Anlage markierten Grenzen des Bauungsplanes sind nicht hinreichend definiert. Hier kann nur eine amtliche Grenzfeststellung Abhilfe schaffen.

Ansonsten ergeben sich keine weiteren Anregungen und Bedenken.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Vor Erstellung der Satzungsausfertigung wird eine Grenzfeststellung beauftragt.

6. IHK Stade vom 16.10.2019

Die Stadt Rotenburg (Wümme) beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gezielte Steuerung der künftigen städtebaulichen Entwicklung in der näheren Umgebung der Stadtkirche zu schaffen.

Gegen die Ausweisung der Mischgebiete, Wohngebiete und Gemeinbedarfsflächen bestehen unsererseits keine Bedenken, solange die sieben im Plangebiet befindlichen Gewerbebetriebe in ihren Betriebsabläufen nicht beeinträchtigt werden. Da Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im gesamten Plangebiet unzulässig sind, regen wir an, diese an anderen Standorten im Stadtgebiet zuzulassen.

Wir bitten darum, uns ein Exemplar der genehmigten Planausfertigung zur Verfügung zu stellen oder über den Abschluss des Planverfahrens zu informieren.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Errichtung von Vergnügungsstätten gibt es diverse andere mögliche Standorte im Stadtgebiet.

7. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 24.09.2019

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bereits Telekommunikationsanlagen der Telekom befinden, die bei nachfolgenden Baumaßnahmen nicht beschädigt werden dürfen. Im Falle von Ausbaurfordernissen wird um frühzeitige Beteiligung (mindestens 6 Monate vor Baubeginn) gebeten, damit die entsprechende Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger erfolgen kann.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Falle von Bauausführungen berücksichtigt.

8. EWE Netz GmbH vom 30.09.2019

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH befinden.

Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich erhalten werden und durch die Planung weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden.

Sollte sich die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge konkreter Projektumsetzungen berücksichtigt.

Andreas Weber

Anlagen:

- Bebauungsplan
- Begründung
- Anlage 1 zur Begründung (FFH-Verträglichkeitsuntersuchung)