



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

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	30.01.2020			
Verwaltungsausschuss				
Rat				

Bebauungsplan Nr. 31 - zwischen Stadtstreek und Kirchstraße - 2. Änderung; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung, der erneuten 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 erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
2. Der Rat der Stadt beschließt, den die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 – zwischen Stadtstreek und Kirchstraße – gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

Begründung:

Der Entwurf des o.g. Planes hat den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit verkürzter Frist erneut zur Stellungnahme vorgelegen, da der Verlauf der Baugrenze im Norden überarbeitet wurde. Folgende Stellungnahmen sind abgegeben worden:

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

- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 09.12.2019
- LGLN, Katasteramt Rotenburg (Wümme) vom 09.12.2019
- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 11.12.2019
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 16.12.2019
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 11.12.2019
- Industrie- und Handelskammer Stade vom 19.12.2019

2. Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 10.12.2019

Gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht nach wie vor grundsätzlich keine Bedenken.

Da uns zum jetzigen Zeitpunkt keine Daten bezüglich der zukünftig benötigten Anschlusswerte für Strom, Gas und Wasser der geplanten Neubauten (bzw. Ersatz der vorhandenen Gebäude) vorliegen, können wir nicht beurteilen, ob das bestehende Leitungsnetz ausreichende Kapazitätsreserven bietet.

Betreffend Löschwasser möchten wir Ihnen mitteilen, dass die Stadtwerke Rotenburg ein Trinkwassernetz betreiben. Löschwasser wird in Rotenburg über Löschbrunnen bzw. Vorfluter zur Verfügung gestellt.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Kapazität des Anschlussnetzes wird in der Planfolge im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens abgearbeitet. Das Löschwasser ist aktuell bereits bereit zu stellen. Die vorliegende Planung stellt keine Neuer-schließung dar, sondern überplant in kleinem Umfang einen bestehenden Siedlungsbereich. Die Bereitstellung von Löschwasser ist gesichert und bei Bedarf im Zuge der Planfolge neu zu bewerten.

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten.

3. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 12.12.2019

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der Planfolge im Rahmen der Bauausführung beachtet. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten.

4. Stadt Rotenburg, Amt für Verkehr, Entsorgung & Umweltschutz vom 19.12.2019

Ich möchte zum Thema „Ver- und Entsorgung“ auf nachfolgendes hinweisen und bitte in den Erläuterungstext mit aufzunehmen:

Seitens des Abwasserentsorger wird gefordert, dass grds. jedes Grundstück einzeln über den öffentlichen Bereich angeschlossen werden muss. In begründeten und genehmigten Ausnahmefällen müssten die Grunddienstbarkeiten der Grundstücksanschlussleitungen über Grundstücke Dritter rechtlich gesichert werden, wobei ein Übergabeschacht/Revisionsöffnung/Inspektionsöffnung etc. dennoch nicht weiter als 1,0 m von der Grenze zum öffentlichen Grundstück mit dem enthaltenen Hauptkanal entfernt sein darf.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der Planfolge im Rahmen der Bauausführung beachtet. Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Änderung ist rein redaktionell und bedarf keiner weiteren Auslegung. An der Planung wird festgehalten.

5. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 19.12.2019

Von der geplanten Änderung des Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 a BauGB wie folgt Stellung:

1. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 31. Evtl. erforderliche wasserrechtliche Verfahren zur Oberflächenentwässerung sind gesondert zu beantragen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der Planfolge im Rahmen der Bauausführung beachtet. Die Erstellung eines Bodengutachtens obliegt dem Bauherrn. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten.

2. Stellungnahme vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist mit 96 m³/h über 2 Stunden unverändert weiterhin erforderlich.

Auf Grund der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen ist bereits zu diesem Zeitpunkt ersichtlich, dass eine Rettung über ein Hubrettungsgerät der Feuerwehr nur bedingt möglich sein wird.

Daher ist zu prüfen, ob die Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr im Plangebiet grundsätzlich eingehalten werden. Andernfalls sind Rettungswege von Aufenthaltsräumen ab einer OKFF von 7 m baulich sicherzustellen. Insbesondere ist auf die Einmündung zur Straße „Am Wasser“ sowie ausgewiesene Parkflächen, Baumbestand und ähnliche Hindernisse zu achten.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Löschwasser ist aktuell bereits bereit zu stellen. Die vorliegende Planung stellt keine Neuerschließung dar, sondern überplant in kleinem Umfang einen bestehenden Siedlungsbereich. Die Bereitstellung von Löschwasser ist gesichert und bei Bedarf im Zuge der Planfolge neu zu bewerten. Die übrigen angesprochenen Punkte hinsichtlich der Rettungswege sind in der Planfolge im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzuarbeiten.

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten.

3. Stellungnahme Untere Denkmalschutzbehörde

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 3 NDSchG sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne, die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes insbesondere zu berücksichtigen.

Es liegt im öffentlichen Interesse, die erhaltenswerten Denkmale zu schützen und in ihrer Wirkung zu erhalten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes existieren derzeit keine nach § 4 NDSchG in die Liste der Kulturdenkmale des Landes Niedersachsen eingetragene Baudenkmale gemäß § 3 Abs. 2 u. 3 NDSchG. Dies bedeutet aber nicht, dass damit grundsätzlich keine Gebäude mit Denkmaleigenschaften vorhanden seien könnten (§ 5 Abs. 1 NDSchG).

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

Bauliche Eingriffe und Veränderungen sind bei Nicht-Baudenkmalen in der Umgebung von Baudenkmalen nach § 8 NDSchG genehmigungspflichtig.

Im unmittelbaren Wirkungsbereich des Planänderungsgebietes befinden sich nördlich, westlich und südlich Baudenkmale gemäß § 3 Abs. 2 u. 3 NDSchG, die in die Liste der Kulturdenkmale

des Landes Niedersachsen eingetragen sind. Entgegen § 9 Abs. 6 BauGB sind die nachstehend genannten Baudenkmale, die für eine städtebauliche Beurteilung Maßstäbe setzen, bisher nicht im Bebauungsplan nachrichtlich vermerkt worden.

Namentlich sind dies als Einzeldenkmale gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG:

1. **Stadtstreek**
2. **Am Wasser 8**
3. **Goethestraße 10**
4. **Goethestraße 12 (Alte Apotheke)**
5. **Große Straße 15 (Rudolf-Schäfer-Museum)**

und als konstituierender Bestandteil einer Gruppe gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG:

6. Große Straße 21

Für die Eintragung in die Liste der Kulturdenkmale sind bei den angeführten Objekten geschichtliche, künstlerische und städtebauliche Bedeutungen und Werte maßgeblich. Die Belange des Denkmalschutzes sind hinsichtlich des Umgebungsschutzes zu berücksichtigen. Zusätzlich sollte auf der Planurkunde der Hinweis vermerkt werden, dass im Geltungs- und Wirkungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich Umgebungsschutz gemäß § 8 NDSchG besteht. Klarstellend wird damit auf geltende denkmalrechtliche Baubeschränkungen hingewiesen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31, 2. Änderung bezieht zwar denkmalrechtlich Aspekte im Ansatz in die Planung ein, setzt sie aber nicht konsequent und in allen Punkten denkmalverträglich um. Einige Festsetzungen lassen eine erhebliche Beeinträchtigung der Baudenkmale befürchten. Dies betrifft vor allem die Bauhöhen und Kubatur, das Maß der baulichen Nutzung und Gestaltungspunkte der Baukörper. Eine vollumfängliche Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes kann ich daher aus den Planungsunterlagen nicht entnehmen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nicht denkmalverträglich.

Begründung

Der Stadtstreek ist im Bereich zwischen den Brücken in der Großen Straße und der Goethestraße eine für Rotenburg einmalige bauliche Anlage, die großen Zeugnis- und Schauwert für die Siedlungs- und Stadtbaugeschichte besitzt. Der Umgebung muss deshalb besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Das denkmalgeschützte Fließgewässer teilt mit seiner Einfassung den Straßenraum der Straße Am Wasser in einen westlichen und östlichen Bereich. Der östliche Bereich liegt im Planänderungsgebiet.

Die stadträumliche Struktur ist in diesem Gebiet bauhistorisch geprägt von einer aufgelockerten ein- bis zweigeschossigen Bebauung mit gerichteten Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern, verschiedentlich mit Dachaufbauten. Lediglich das eingeschossige Gebäude Goethestraße 12 (Alte Apotheke) trägt ein hohes Mansarddach. Die übrigen ausgewiesenen Baudenkmale sind bis auf den zweigeschossigen Fachwerkbau Große Straße 21 ebenfalls eingeschossig ausgeführt. Außerdem besteht ein Wechsel zwischen trauf- und giebelseitiger Gebäudeanordnung.

Ein Stadtplan von 1904 verdeutlicht im Grundriss die ursprüngliche und in diesem Bereich stadtbildprägende Baustruktur, die auf einem aufgelockerten Bauegefüge beruht (Abb. 1). Heute sind diese Baustrukturen am deutlichsten auf der Westseite der Straße Am Wasser ablesbar. In der Goethestraße setzt sich diese aufgelockerte Bebauung fort. Die Gebäude sind oder waren durch Bauwische, Zuwegungen und kleinere Freiflächen klar voneinander getrennt. Die historische Bebauung spiegelt die Parzellierungen der Grundstücke eindeutig wider. Auf der Ostseite der Straße Am Wasser ist dieses Bauegefüge durch Baumaßnahmen und grundstücksübergreifende Bebauungen der jüngeren Zeit gestört.

Die Traufhöhen der zweigeschossigen Bestandsgebäude unterschiedlicher Bauzeit in der Stra-

ße Am Wasser sowie des Baudenkmals Große Straße 21 liegen alle zwischen ca. 6,0 bis 6,5 m. Die geplante Traufhöhe für Bebauungen entlang der Straße Am Wasser (MK2) und der Goethestraße (MK1) ist mit 7,0 m bei einer Zweigeschossigkeit noch denkmalverträglich. Gleiches gilt für den Dachtyp: Sattel- oder Walmdach. Um das städtebauliche Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen sollte die Dachneigung der Haupthäuser jedoch nicht weniger als 45 Grad betragen, da die historische Dachlandschaft Rotenburgs von steileren Dachformen geprägt ist, wie es auch die Baudenkmale aufzeigen.

Zur Wahrung historischer Maßverhältnisse ist die Planung der Gesamthöhen in MK1 und MK2 um jeweils einen Meter auf maximal 12,0 bzw. 11,0 m zu reduzieren. Die Firsthöhe der Alten Apotheke, Goethestraße 12, beträgt 12,5 m. Die besondere Wirkung dieses hochrangigen Baudenkmals als bestimmendes städtebauliches Element darf nicht durch eine dominantere, das Denkmal verdrängende Bebauung beeinträchtigt werden. Neubauten haben sich dem Maßstab, den das Baudenkmal setzt, in Größe und Erscheinung unterzuordnen.

Die geplanten Gebäudehöhen der dreigeschossig möglichen Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss im rückwärtigen nordöstlichen Bereich (MK3) sind aus den gleichen Gründen ebenfalls zu verringern. Hier scheint mir eine Begrenzung der Gebäude- bzw. Firsthöhe auf höchstens 13,0 m zwingend geboten, um die Schaffung einer unmaßstäblichen Umgebung zu vermeiden. Außerdem ist der Dachtyp hier nicht festgelegt. Ein Staffelgeschoß hat zum Beispiel eine andere Raumwirkung als ein gleichhohes Satteldach. Zum Vergleich: die beiden östlich anschließenden dreigeschossigen Neubauten mit Staffelgeschossen haben bis zum First des flach geneigten Daches eine Höhe von 12,825 m. Diese Höhe sollte auch hier völlig ausreichen, um wirtschaftlich und im Sinne der Wohnraumbeschaffung bauen zu können.

Weiterhin sehe ich als besonders problematisch das formulierte Ziel des Bebauungsplanes entlang der Straße Am Wasser (MK2 GRZ 0,9) und der Goethestraße (MK1 GRZ 1,0) eine weitestgehend geschlossene Bebauung und einhergehend eine hohe Verdichtung der Bebauung zu ermöglichen. Die angestrebte geschlossene und im hohen Maße verdichtete Bauweise ist mit der, wie oben dargestellt, überlieferten ortsbildprägenden Bauweise (Bauwische, Grenzabstände, Zuwegungen, Freiflächen) nicht zu vereinbaren. Allein das Einräumen, dass Zuwegungen neben den Gebäuden erhalten bleiben „können“, sichert nicht das Fortbestehen historisch gewachsener städtebaulicher Strukturen. Der angestrebten Nachverdichtung wird im nordöstlichen Bereich (MK3 GRZ 0,9) angemessenen Platz eingeräumt. Aus denkmalpflegerischer Sicht sind hier die angegebene Grundflächenzahl und die Verschiebung der Baugrenze nicht zu beanstanden, da dadurch das Erscheinungsbild der Baudenkmale nicht beeinträchtigt wird.

Die vollständige Überbauung der Grundstücke an der Goethestraße sowie die stark verdichtete Bebauung in der Straße Am Wasser, die eine geschlossene Bauweise nicht ausschließt, sondern ermöglicht, sind mit dem Umgebungsschutz gemäß § 8 NDSchG nicht zu vereinbaren. Dem historischen Ortsgefüge und dem schützenswerten Erscheinungsbild der Baudenkmale wird nicht genügend Rechnung getragen. Eine Denkmalverträglichkeit ist damit nicht gegeben.

Außerdem besteht die Gefahr, dass die Ablesbarkeit der historischen Parzellenstruktur bei der Überbaubarkeit von Grundstücken bis zu ihren seitlichen Grenzen verloren geht. Auch sollte die maximale Gebäudelänge der Bebauung auf 23,0 m begrenzt werden, um eine ortstypische Gebäudefolge in charakteristischen Gebäudeabmessungen zu erreichen. Neue Bauwerke in der Nachbarschaft von Denkmalen müssen in Kubatur, Form und architektonischen Einzelheiten auf Denkmale Rücksicht nehmen.

Da zudem eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, sollten direkt aneinandergrenzende Gebäude in der Goethestraße und der Straße Am Wasser keine durchgehenden Trauf- und Firstlinien aufweisen, um die historische Kleinteiligkeit der Bebauung zu erhalten und Monotonie im Straßenbild und der Dachlandschaft zu vermeiden.

Da der Rhythmus der Gebäude – wie es auch die Baudenkmale verdeutlichen - das Stadtbild prägt und Ausdruck einer historisch gewachsenen Stadtstruktur ist, sollten sich Neu- und Ersatzbauten diesem Gefüge unterwerfen und die genannten Kriterien erfüllen.



Abb. 1: Stadtplan von Rotenburg (Wümme) von 1904, Ausschnitt.

Hinweise

In der vorliegenden Planung sind bisher Festlegungen zum Beispiel zu Fensterformaten (auch von Schaufenstern), zum Anteil bzw. Verhältnis von Gebäudeöffnungen zu Wandflächen, zu Materialien und zur Farbigkeit der Gebäudehülle, zu Dachaufbauten, Gebäudesockel oder zur Ausführung von Werbeanlagen nicht enthalten. Derartige Kriterien können und müssen dem Konfliktlösungsgebot folgend, schon jetzt im Bebauungsplan geregelt werden. In diesem Zusammenhang weise ich auch darauf hin, dass die denkmalrechtlichen Regelungen bindend und insofern auch nicht der städtebaulichen Abwägung zugänglich sind.

Darüber hinaus sind diese denkmalrechtlichen Aspekte später auch in den jeweiligen Genehmigungsverfahren in der Umgebung der Baudenkmale zu beurteilen, wobei je nach Planung mit denkmalschutzrechtlichen Auflagen zu rechnen ist. Dies gilt sowohl für Wohn- und Geschäftsobjekte wie auch für Werbeanlagen und dergleichen mehr. Ich kann insoweit der Stadtverwaltung wie auch künftigen Investoren nur dringend empfehlen, neben der bauleitplanerischen Umsetzung auch bei eventuellen Einzelvorhaben recht frühzeitig Kontakt mit der Unteren Denkmalschutzbehörde aufzunehmen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass im Geltungs- und Wirkungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich Umgebungsschutz gemäß § 8 NDSchG besteht, wird in der Planzeichnung vermerkt. Klarstellend wird damit auf geltende denkmalrechtliche Baubeschränkungen hingewiesen und der Stellungnahme entsprochen.

Die weiteren Ausführungen wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Denkmalbehörde gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wie folgt abgewogen:

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich die Gebäude Goethestraße 10 und 12 sowie

Am Wasser 8, die jeweils als Einzeldenkmale gesetzlich geschützt sind. Weiterhin ist der Wasserlauf des Stadtstreek als Gruppendenkmal in der Denkmalliste eingetragen. Gemäß § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmales beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Die Belange des Denkmalschutzes wurden ausdrücklich beachtet und in der Planung berücksichtigt. Die Nutzungszonen MK 1 und MK 2, die sich an der Goethestraße sowie an der Straße Am Wasser befinden, enthalten entsprechende gestalterische Festsetzungen. Die Traufhöhen sind auf maximal 7,00 Meter und die Oberkante der Gebäude auf maximal 12,00 Meter festgesetzt. Als Dachformen sind entweder als Sattel- oder Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 35 und 50° zu errichten. Damit wird dem Bestand der unmittelbaren Nachbarschaft entsprochen. Ebenso entsprechen die genannten Denkmale den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Flachdächer oder flache Dachneigungen sind aktuell Stand der Technik, architektonisch üblich und entsprechen den Ansprüchen an gesunde und zeitgemäße Wohnverhältnisse. Diese Dachform wurde unter Beachtung der Umgebungsbebauung nicht gewählt. Im Ergebnis wird das Erscheinungsbild der genannten Denkmale nicht beeinträchtigt. Die Planung schließt an die Vorgaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 an, der dieselben Festsetzungen entlang der Goethestraße aufweist.

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine zweigeschossige Bauweise ohne Höhenbegrenzung fest. Die aktuelle Planung geht mit der Festsetzung konkreter Gebäudehöhen auf die Belange des Denkmalschutzes ausdrücklich ein. Die Bedenken der unteren Denkmalschutzbehörde werden zurückgewiesen. Die genannten Baudenkmale befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Eine nachrichtliche Übernahme ist daher nicht möglich.

Die Ausführungen der Abwägung wurden in die Begründung aufgenommen. Diese Änderung war redaktioneller Art. An der Planung wurde festgehalten.

Die aktuelle Stellungnahme hält die Traufhöhe für denkmalverträglich. Gleichzeitig fordert sie, eine steilere Dachneigung von mindestens 45° und geringere Firsthöhen festzusetzen. Diese Festsetzungen entsprechen nicht dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1990 und sind städtebaulich nicht zielführend. Die getroffenen Festsetzungen führen die Baulleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 31 1. Änderung weiter und fügen sich die umgebende Siedlungsstruktur entlang der Straße Am Wasser ein. Die dahinterliegenden Wohnbauten sind mit diesen Vorgaben vom Stadtstreek aus nicht sichtbar. Eine zeitgemäße aktuelle Stadtplanung muss sich bestehenden Denkmalen nicht unterordnen. Es ist ausreichend, sie nicht zu beeinträchtigen oder zu dominieren. Die angesprochenen Denkmale befinden sich nicht in unmittelbarer Nachbarschaft und Blickbeziehung. Von einer Beeinträchtigung ist nicht auszugehen.

Die bestehende Siedlungsstruktur auf der östlichen Seite des Stadtstreek unterscheidet sich von der westlichen Seite. Im Planbereich befinden sich zweigeschossige Bauten. Insbesondere das Gebäude Am Wasser 7 fordert mit seiner Grenzbebauung nach Norden eine Fortsetzung der geschlossenen Bebauung. Das Gebäude Nr. 5 steht ebenso auf der nördlichen Grundstücksgrenze. Das Gebäude Nr. 3 weist zwar einen Grenzabstand auf, sieht aber keine Fensteröffnungen vor, so dass eine Grenzbebauung städtebaulich naheliegend wäre.

Die Bebauung an der Goethestraße setzt den Eindruck einer geschlossenen Bauweise auf ihrer Nordseite fort. Zwischen der Hausnummer 9 bis zur Kirchstraße ist, bis auf eine kleine Ausnahme, eine geschlossene Bauweise erkennbar. Die aktuelle Baulücke in diesem Bereich wird kurzfristig einer Bebauung zugeführt. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der zentralen Lage des Planbereichs.

Die angesprochenen Gestaltungsvorschriften in den Hinweisen der Stellungnahme sind im Planvollzug zu beachten. Derartige Festsetzungen im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes sind in Anbetracht des direkten städtebaulichen Umfelds unverhältnismäßig und nicht zu begründen. Die getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind städtebaulich ausreichend.

An der Planung wird festgehalten. Die weiteren Ausführungen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Der Hinweis auf den Umgebungsschutz gemäß § 8 NDSchG wird in die Planzeichnung aufgenommen. Die Änderung ist redaktioneller Art und bedarf keiner weiteren Auslegung.

4. Bauaufsichtliche Stellungnahme:

Bei der Festsetzung eines Kerngebiets nach § 7 Abs. 1 BauNVO muss hinreichend sichergestellt sein, dass es vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient. In diesem Zusammenhang verweise ich erneut auf die Entscheidung des OVG NRW vom 10.05.2019 – 7 A 1419/17 (Baurecht Ausgabe 10 aus 2019 Seite 1563 ff.) Die Stadtverwaltung möchte, der Begründung zum Bebauungsplan folgend, mit dieser Planung die Belebung der Innenstadt durch weitere Wohnnutzungen fördern. Warum sie zu diesem Zweck das Gebiet nicht als „Urbanes Gebiet“ ausweist, sondern weiterhin als Kerngebiet ausweisen möchte, ist rechtlich nicht nachvollziehbar. Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung zum sogenannten „Etikettenschwindel“ und möglicher Probleme bei einer verstärkten Anzahl von Bauanträgen auf Genehmigung von Wohnnutzungen halte ich aus Gründen der Rechtssicherheit weiterhin eine Umplanung für erforderlich.

In diesem Zusammenhang verweise ich erneut auf das Gebot der (planerischen) Konfliktbewältigung. Auch in diesem konkreten Fall sind die aufgeworfenen Immissionskonflikte grundsätzlich durch die Planung selbst zu lösen. Ausgehend von der Funktion des Abwägungsgebots, unter maßgeblicher Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes einen Interessenausgleich herbeizuführen, folgt, dass in diesem Sinne „soweit wie möglich“ nachteilige Auswirkungen vermieden werden sollen. Demzufolge ist mit den Mitteln der Bauleitplanung (textliche und zeichnerische Festsetzungen) zunächst einmal eine Problemlösung anzustreben. Alle erkannten Konflikte sind grundsätzlich immer auf Ebene der Bauleitplanung zu bewältigen. Die Verlagerung auf eine Ebene wie z.B. das bau- oder das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren ist nur ausnahmsweise möglich, und auch nur dann, wenn sichergestellt ist, dass die Konflikte auch auf dieser Ebene gelöst werden können.

Eine Abschichtung der Problemlösung ist hier offensichtlich gewollt, der Nachweis, dass eine Lösung des Immissionskonfliktes, auch ohne entsprechende Festsetzungen im Sinne der Rechtsprechung des OVG Lüneburgs hinreichend wahrscheinlich ist, wurde bisher jedoch nicht erbracht.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Abwägung hält an seinen bisherigen Ausführungen fest und wiederholt diese:

Der Bebauungsplan setzt für den gesamten Geltungsbereich ein Kerngebiet fest und teilt das Plangebiet in drei Nutzungszonen MK 1,2 und 3. Im Kerngebiet sind Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes allgemein zulässig. Die nachfolgende Regelung ist der Begründung zu entnehmen:

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 31 war bereits die Zulässigkeit von Wohnungen geregelt. Dies soll auch im Planänderungsgebiet erfolgen. Dabei wird allerdings unterschieden zwischen den an der Goethestraße, also dem wesentlichen Handels- und Dienstleistungszentrum der Stadt, gelegenen Grundstücken und den Grundstücksbereichen Am Wasser bis zur Steinbeißergasse. Um die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung an der Goethestraße zu sichern und zu fördern, sind im Kerngebiet MK 1 wie bisher gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sonstige Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. In den Kerngebieten MK 2 und 3 dagegen sind Wohnungen in allen Geschossen zulässig. Hier soll entsprechend den oben aufgeführten städtebaulichen Zielvorstellungen auch die Errichtung von Gebäuden ermöglicht werden, die nur dem Wohnen dienen, um so eine Belebung der Innenstadt zu erreichen und insbesondere mobilitätseingeschränkten Menschen das Wohnen in unmittelbarer Nähe zu den wesentlichen Infrastruktureinrichtungen der Stadt zu ermöglichen. Zudem bietet sich insbesondere im nördlichen Bereich des Planänderungsgebietes eine Wohnbebauung an, um die relativ geschützte, ruhige Lage zu nutzen und weil die Erschließung der Grundstücksflächen über die Steinbeißergasse einer verkehrsintensiven Nutzung entgegen-

genstehen würde.

Diese Regelung widerspricht der Festsetzung eines Kerngebietes nicht. Die Stadt stellt mit der Ausweisung eines Kerngebietes die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt von Rotenburg sicher. Insbesondere können sich Handelsbetriebe im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ansiedeln. Der Strukturwandel des Einzelhandels zwingt die Stadtplanung jedoch zu flexibleren Lösungen auf Einzelgrundstücken. Die Lage im Bereich Am Wasser und im rückwärtigen Bereich kann sich auch für eine Wohnnutzung eignen. Im weiteren städtebaulichen Umfeld entlang der Goethestraße und der Großen Straße ist im Erdgeschoss keine Wohnnutzung zulässig. Eine anderweitige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung entlang der Straße Am Wasser ist aufgrund der geringen Fläche städtebaulich nicht zielführend. Es ist und bleibt ein Ziel der Stadt Rotenburg in den zentralen Bereichen der Innenstadt zwischen Große Straße und Goethestraße Kerngebiete mit den allgemein zulässigen Nutzungen zu entwickeln.

Die Ausführungen sind in die Begründung aufgenommen worden. Die Festsetzung eines urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO wäre eine kleinräumige Lösung für einige Grundstücke entlang der Straße Am Wasser. Eine „Briefmarkenplanung“ dieser Art ist städtebaulich zu kleinräumig und nicht zielführend. Zudem ist gegenüber einer Festsetzung eines Kerngebietes kein Vorteil erkennbar, zumal eine höhere bauliche Dichte festgesetzt wird, als ein urbanes Gebiet rechtlich zulässt. Der Vorwurf einer unrechtmäßigen Abschichtung von Problemlösungen wird zurückgewiesen. Die vorhandenen Immissionen lassen eine Lösung auf Ebene der Genehmigungsplanung zu.

Die weiteren Ausführungen werden ebenso in die Begründung aufgenommen. Diese Änderung ist redaktioneller Art. An der Planung wird festgehalten.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Andreas Weber

Anlagen:

- Bebauungsplan
- Begründung