



Stadt Rotenburg (Wümme)

-Amt für Planung, Entwicklung und Bauen-

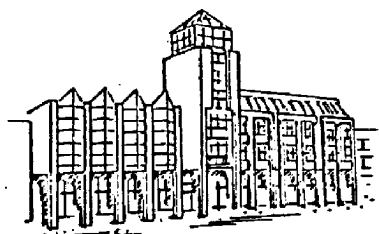
Begründung

Bebauungsplan Nr. 58

- Zwischen Wiesenstraße und der Straße
Am Schloßberg –

1. Änderung

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB



TEIL I: BEGRÜNDUNG DER BAULEITPLÄNE	4
1. Grundlagen	4
1.1 Lage und Grenzen des Plangebietes.....	4
1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	4
1.3 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	5
2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen	7
2.1 Rechtsgrundlagen	7
2.2 Landes und Regionalplanung	7
2.3 Flächennutzungsplan.....	7
3. Immissionsschutz	9
3.1 Lärmimmissionen – Gewerbelärm und Verkehrslärm.....	9
3.2 Sonstige immissionsschutzfachliche Belange.....	9
4. Grünordnung, Eingriffsermittlung und besonderer Artenschutz	10
5. Sonstige abwägungsbedürftige Belange.....	11
5.1 Ver- und Entsorgung.....	11
5.2 Brandschutz.....	11
5.3 Baugrund und Flächen mit Bodenbelastungen.....	11
5.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	11
5.5 Soziale und kulturelle Bedürfnisse.....	12
6. Statistische Angaben	12

Abkürzungen:

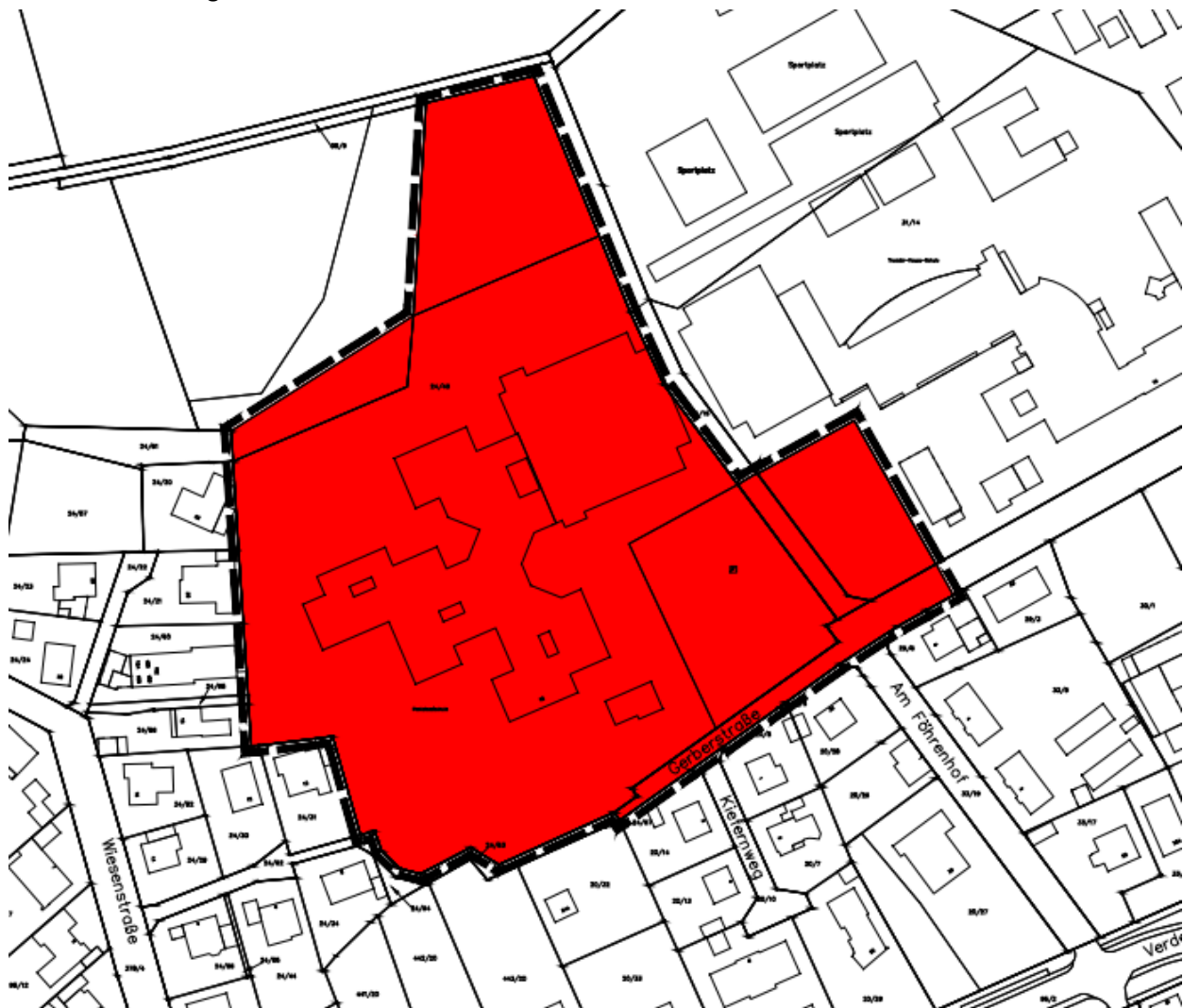
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
FNP	Flächennutzungsplan
GRZ	Grundflächenzahl
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
NAGBNatSchG	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
TF	Textliche Festsetzungen
WE	Werteinheiten

TEIL I: BEGRÜNDUNG DER BAULEITPLÄNE

1. Grundlagen

1.1 Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südwestlich der Innenstadt der Stadt Rotenburg (Wümme). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Zwischen Wiesenstraße und der Straße Am Schlossberg“ 1. Änderung beträgt ca. 2,9 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 24/46, sowie eine Teilfläche des Flurstücks 51/8 der Flur 24 der Gemarkung Rotenburg. Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.



1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 58 „Gebiet zwischen Wiesenstraße und Straße Am Schlossberg“ trat im Jahr 2011 in Kraft. Er setzt für die drei vorhandenen Schulen Flächen für den Gemeinbedarf mit dem Planzeichen für die Zweckbestimmung Schule fest. Dies gilt ebenfalls für die Pestalozzischule am westlichen Rand des Geltungsbereiches des Plans. Die Schule befindet sich in der Trägerschaft des Landkreises Rotenburg. Dieser

stellte mit Schreiben vom 24.07.2020 einen Antrag, die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule zu erweitern auf Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und öffentliche Verwaltung. Das Bauamt des Landkreises hat dem Gebäudemanagement intern mitgeteilt, dass eine Abweichung von der vorhandenen Festsetzung nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Aufgrund der schulpolitischen Entwicklung der letzten Jahre sind die Schülerzahlen an der Pestalozzischule, einer Förderschule, gesunken. Um die frei gewordenen Räumlichkeiten wirtschaftlich sinnvoll zu nutzen, ist angedacht, eine Zweigstelle der Verwaltung dort einzurichten. Konkret soll ein Bereich des Sozialamtes, Eingliederungshilfe für behinderte Menschen, in Teilen des Gebäudes untergebracht werden. Durch die Nutzungsänderung werden aus städtebaulicher Sicht keine weiteren baurechtlich relevanten Immissionen erzeugt. Insbesondere ist kein gesteigerter Publikumsverkehr zu erwarten, da die Betreuung der zu erwartenden Kunden fast ausschließlich bei diesen vor Ort stattfinden wird. Eine vergleichbare Büronutzung ist aktuell durch das Sekretariat der Schule schon gegeben. Stellplätze sind in ausreichender Anzahl vorhanden.

Die Nutzung des Gebäudes für die öffentliche Verwaltung ordnet sich einer Nutzung als Schule unter. Grundsätzlich soll die Nutzung als Schule erhalten bleiben.

Die Planzeichnung wird mit dem Symbol:

Öffentliche Verwaltungen



ergänzt und in der Planzeichenerklärung wird das Symbol mit der Zweckbestimmung aufgenommen. Alle übrigen Festsetzungen bleiben für den Geltungsbereich unverändert bestehen.

1.3 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Planung sieht die Nutzung von leerstehenden Klassenzimmer für Verwaltungseinrichtungen vor. Damit dient der Bebauungsplan einer Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. anderen Maßnahme der Innenentwicklung. Da keine zusätzlichen Bauflächen einbezogen werden, erfolgt die Planung über die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 4,27 ha. Den Anforderungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird entsprochen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unter 20.000 m² und im Umfeld befindet sich kein Bebauungsplan, der in einem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang steht, bei dem die Grundflächen zu berücksichtigen sind. Zudem ist die Fläche derzeit bereits überbaut und somit als Bestand zu werten.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung durchgeführt werden.

Demnach sind etwaige Eingriffe, *„die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“* (§ 13 a BauGB) anzusehen.

Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu

erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten, da der Ausgleich bereits bei der damaligen Planung erfolgte und keine weitere bauliche Inanspruchnahme geplant ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Zwischen Wiesenstraße und der Straße Am Schlossberg“ 1. Änderung, wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung durch eine reine Umnutzung von einigen Räumen ohne weitere betriebsbedingte Beanspruchung des nördlichen Außenbereichs werden nicht gesehen.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Es sind keine Auswirkungen auf wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft zu erwarten.

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

2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 10 und 13 a die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Art. 84 der Niedersächsischen Bauordnung – NBauO
- Planzeichenverordnung – PlanzV

Die grünordnerischen Festsetzungen haben des Weiteren folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - NAGBNatShG

2.2 Landes- und Regionalplanung

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises wurde in den letzten Jahren überarbeitet und beschlossen.

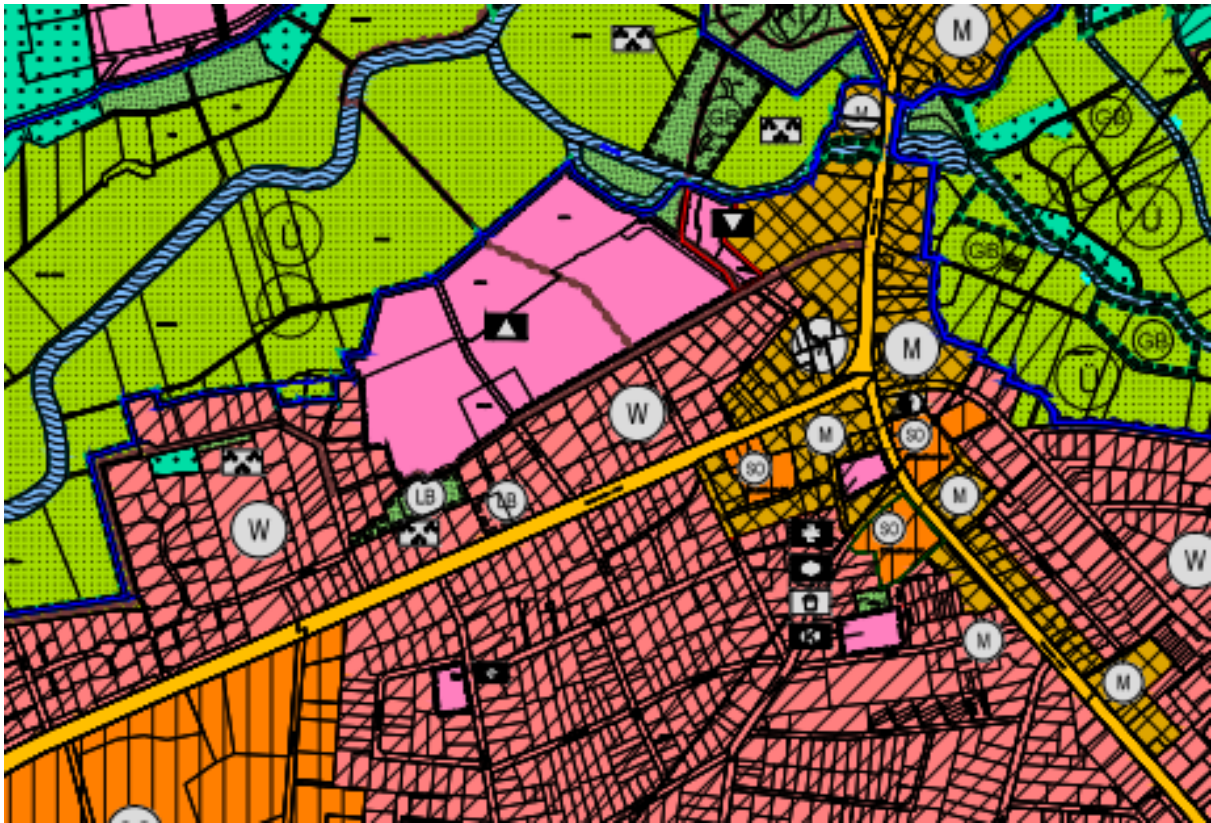
Der Landkreis Rotenburg (Wümme) ist der Metropolregion Hamburg zugeordnet und gehört damit auch dem Planungsraum und dem Fördergebiet der Gemeinsamen Landesplanung Hamburg / Niedersachsen / Schleswig-Holstein an. Rotenburg wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2020 als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen. Die Stadt Rotenburg wird zudem konkretisiert als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“, „Erholung“ sowie „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg stellt das Plangebiet als Siedlungsbereich dar. Die Planung steht damit im Einklang zu den Zielen der Raumordnung.

2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan Teil A Kernstadt der Stadt Rotenburg (Wümme) ist der gesamte Bereich der Änderung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird in einem späteren Verfahren gemäß § 13 a BauGB berichtigt.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan IV Teilbereich Kernstadt



3. Immissionsschutz

3.1 Lärmimmissionen – Gewerbelärm und Verkehrslärm

Bezüglich der Beurteilung der Beeinträchtigungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm gibt es keine neuen Erkenntnisse. Insofern erfolgen diesbezüglich auch keine Änderungen.

3.2 Sonstige immissionsschutzfachliche Belange

Mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt. In der Planfolge ist keine Verschlechterung der Bestandssituation zu befürchten.

Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten

4. Grünordnung, Eingriffsermittlung und besonderer Artenschutz

Gemäß den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch den Bebauungsplan weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung durch eine reine Umnutzung von einigen Räumen ohne weitere betriebsbedingte Beanspruchung des nördlichen Außenbereichs werden nicht gesehen.

§ 13 Abs. 3 BauGB stellt die Bebauungspläne, die im vereinfachten Verfahren geändert werden, von der Anwendung der Eingriffsregelung frei, indem für diese Bebauungspläne unterstellt wird, dass die in der Planfolge zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist demzufolge für die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Ansonsten wird auf den Punkt 6 der Begründung und die Umweltberichte der Bebauungspläne Nr. 42 B und 42 C verwiesen.

5. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und können bedarfsgerecht erweitert werden. Jedes private Grundstück hat das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf seinem Grundstück durch geeignete Maßnahmen satzungsgemäß zu versickern bzw. zurückzuhalten. Die aktuelle Bebauung lässt auf geeignete Bodenverhältnisse schließen.

Falls durch bauliche Maßnahmen Eingriffe in das Grundwasserregime erfolgen, sind die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme). Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg.

5.2 Brandschutz

Die Belange des abwehrenden Brandschutzes sowie eine ausreichende Erschließung der Flächen für die Feuerwehr sind berücksichtigt, soweit sie den Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind.

5.3 Baugrund und Flächen mit Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind Bodenuntersuchungen durchgeführt worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Baugrund eine Bebauung zulässt. Die Bodenprobe haben keinerlei Schadstoffe nach der Parameterliste der LAGA ergeben.

Werden dennoch bei Aushubarbeiten Verunreinigungen (organoleptische Auffälligkeiten) des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem fachkundigen Ing.-Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen, die zuständigen Fachstellen sind umgehend zu informieren.

5.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Anzeigepflicht nach Art. 14 DSchG unterliegen.

5.5 Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne. Soziale und kulturelle Bedürfnisse sind nicht gegeben, da das Planbereich der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben dient.

6. Statistische Angaben

Größe des Plangebiets – B-Plan Nr. 58 1. Änderung	ca. 4,27 ha
---	-------------

Rotenburg (Wümme), den

Der Bürgermeister

L.S.