



Stadt Rotenburg (Wümme)

**- Amt für Planung, Entwicklung
und Bauen -**

Begründung

Bebauungsplan Nr. 55 B II

- Glockengießerstraße - Ost –

3. Änderung

(Mit Örtlichen Bauvorschriften)



Inhaltsverzeichnis

1.	GRUNDLAGEN	3
1.1	Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes	3
1.2	Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand.....	4
1.3	Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	4
2.	RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	6
2.1	Rechtsgrundlagen.....	6
2.2	Landes- und Regionalplanung.....	6
2.3	Flächennutzungsplan	7
3.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG	8
4.	STÄDTEBAULICHE PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN	10
4.1	Planungsziele und städtebauliches Konzept	10
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	10
4.4	Höhenlage der baulichen Anlage.....	11
4.5	Ver- und Entsorgung	11
4.6	Immissionsschutz, Bodenbelastungen.....	12
4.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	12
5.	UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE	14
5.1	Belange des Umweltschutzes	15
	Statistische Angaben.....	16

1. GRUNDLAGEN

1.1 Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Kernstadt von Rotenburg am Neuen Markt. Das Plangebiet ist von Mischgebietsnutzungen umschlossen. Im nördlichen Bereich schließen sich Wohngebiete an. Die Erschließung erfolgt über die Glockengießerstraße, welche unmittelbar südlich des Grundstücks an die B71 anschließt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 B II 3. Änderung „Glockengießer Straße-Ost“, umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha. Das Plangebiet befindet sich in Flur 13 der Gemarkung Rotenburg sowie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 B II aus dem Jahr 1983. Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst das Flurstück 270/2 sowie einem Teilbereich des Flurstücks 361/14 der Flur 13 der Gemarkung Rotenburg.

Das Plangebiet ist bebaut, entwickelt, und in eine Mischgebietsnutzung nach §6 BauNVO eingebettet. Nördlich des Plangebietes auf Höhe Hemphöfen geht die Mischgebietsnutzung in ein Wohngebiet über.



Abbildung 1 - Übersichtskarte. Die Lage des Plangebietes ist als roter Punkt mit weißer Umrandung markiert.

1.2 Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet diente seit Beginn des 20. Jh. als Standort für eine Schlachtereier, die in den 40er bis 60er Jahren mehrfach erweitert worden ist. In Folge mehrerer Verkäufe und Nutzungswechsel um die Jahrtausendwende folgte schließlich der Abriss des Gebäudes. Aktuell ist keine Bebauung auf der Fläche vorhanden, sie liegt als innerstädtische Fläche stattdessen brach.

Südwestlich hinter der Kreuzung Glockengießerstr. / Harburger Straße grenzt unmittelbar der neue Markt, der das östliche Ende der zentralen Einkaufsstraße in Rotenburg (Wümme) bildet. Der Mischgebietscharakter der unmittelbaren Umgebung ist deutlich ausgeprägt und zeigt die für Innenstädte charakteristische erdgeschossige Einbindung von Kleingewerben mit darüber liegender Wohnnutzung. Östlich des Plangebiets nimmt die reine Wohnnutzung zügig zu und geht in das Wohngebiet an der großen Gartenstraße über.

Durch die Nähe zum Bahnhof und der B71, zu Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten, Gastronomie, Kunst- und Kulturstätten, Arbeits- und Bildungseinrichtungen sowie städtischen Grünflächen wie den Nödenwiesen ergeben gemeinsam mit der bereits vorhandenen Erschließung große Potentiale für eine umfassende Deckung der Daseinsgrundfunktionen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 55 B II aus dem Jahr 1981 setzt das Plangebiet als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Eine zweigeschossige Bebauung mit geschlossener Bauweise ist zwingend vorgeschrieben.

Zusammenfassend werden mit der Aufstellung dieser 3. Änderung die folgenden Ziele verfolgt:

- nachhaltige Nutzung eines innerörtlichen Nachverdichtungspotenzials
- Steuerung der zukünftigen baulichen Entwicklung
- Rücksichtnahme auf bestehende Siedlungsstrukturen.

1.3 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Im Plangebiet ist nach Bebauung des Baugrundstücks eine bauliche Nachverdichtung, d.h. eine Erhöhung der baulichen Dichte innerhalb eines bestehenden, bereits bebauten Siedlungsbereiches geplant.

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. 0,2 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 zu berücksichtigen, dass durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 B II „Glockengießer Straße Ost“ die GRZ nur um 0,1 auf 0,5 angehoben werden soll. Eine GRZ von 0,4 ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt worden. Die zusätzlich betroffene Grundfläche ist daher vergleichsweise gering.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13 a 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 die Eingriffe als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf teilversiegelte Brachflächen ohne besondere Strukturen. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 B II „Glockengießer Straße Ost“ 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. *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 und 10 die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen. Die §§ 5 bis 7 BauGB regeln Inhalte und die Genehmigung von Flächennutzungsplänen.

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 – NAGBNatSchG

2.2 Landes- und Regionalplanung

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“.

Aufbauend auf der raumordnerischen Funktionszuweisung verfolgt das städtebauliche Leitbild der Stadt Rotenburg einerseits eine kontinuierliche Neuordnung und Nachverdichtung bereits bebauter Siedlungsbereiche, andererseits auch eine maßvolle wachstumsorientierte Siedlungsentwicklung.

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2012) des Landes Niedersachsen sowie im Regionalen

Rauordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg. Durch geeignete nachhaltige Maßnahmen des Städtebaus ist für ein entsprechendes Angebot an Wohn- und gewerbliche Flächen zu sorgen.

Der Innenentwicklung, insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung, ist grundsätzlich gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Diesem Grundsatz entspricht die Planung. Damit wird die Funktion des Ortes als Mittelzentrum weiter gestärkt.

Die Planung steht damit im Einklang zu den Zielen der Raumordnung.

2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan Teilbereich Kernstadt der Stadt Rotenburg (Wümme) ist der gesamte Bereich der Änderung als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Damit wird der Bebauungsplan aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt. Auf eine nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes kann verzichtet werden.



Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan IV Teilbereich Kernstadt

3. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Grund für die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B II „Glockengießerstraße Ost“ ist die Anfrage des Eigentümers des Grundstücks. Dieser plant, ein weiteres Wohnhaus mit zusätzlichen Stellplätzen und einer Gewerbenutzung im Erdgeschoss zu errichten. Das Bauvorhaben fügt sich in den Siedlungszusammenhang ein. Das Plangebiet wird aktuell von einer Brachfläche mit lockerem krautigen Bewuchs sowie jungen Gehölzen in Anspruch genommen.

Das Plangebiet wird durch den Bebauungsplan Nr. 55 B II „Glockengießerstraße Ost“ aus dem Jahr 1983 überplant und setzt ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8 sowie einer zweigeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise fest. Die Traufhöhe ist auf 6,75 Meter begrenzt.

Die Grundflächenzahl ist für die geplanten Zwecke nicht ausreichend. Die vorliegende Planung sieht eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5, sowie eine Auflösung der Geschossflächenzahl vor. Zudem wird die maximale Traufhöhe einer möglichen Bebauung auf 7,5 Meter festgesetzt. Die aktuelle Traufhöhe von 6,75 Meter entfällt. Die festgesetzte zweigeschossige Bauweise entfällt ebenso, da die geplante Traufhöhe städtebaulich ausreichend ist, um das Vorhaben in den Siedlungszusammenhang einzufügen. Damit werden künftig rechtlich dreigeschossige Gebäude möglich, die aber aufgrund der vorgeschriebenen Dachformen eine optisch zweigeschossige Wirkung aufweisen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes setzt als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. In einem Mischgebiet sind unter anderem Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Die Lage des Plangebietes bietet sich für die genannten Nutzungen an. Diese sollten durch textliche Festsetzungen nicht eingeschränkt werden, um eine flexible Ausnutzung sicher stellen zu können. Die Nutzungsmischung ist dabei nicht auf das einzelne Gebäude bezogen, sondern im angrenzenden Gebiet sicherzustellen.

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55B II betrifft lediglich das vorliegenden untergeordnete Plangrundstück. Der gesamte Geltungsbereich erstreckt sich über den Neuen Markt, die Glockengießerstraße bis zur Wallbergstraße. Hier überwiegt die gewerbliche Nutzung. Ein überwiegend genutztes Wohngebäude fügt sich daher in den gesamten Planungsraum ein. Die genannten möglichen Immissionskonflikte sind durch entsprechende Grundrisse lösbar, da der rückwärtige Gebäudeteil von den verkehrlichen Immissionen nicht betroffen ist. Anderweitig sind passive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufzuzeigen. In jedem Falle ist der Konflikt im nachgeordneten Verfahren lösbar. Der Planentwurf stellt weder einen Konflikt erstmalig

auf, noch verschärft er einen bestehenden Konflikt. Der Planentwurf ändert im vorliegenden Planverfahren einige Parameter, um im Rahmen einer städtebaulichen Nachverdichtung eine etwas höhere Traufhöhe und Ausnutzbarkeit zu ermöglichen.

Die nachbarlichen Belange werden gewahrt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5, die Grundflächenzahl II von 0,8 sowie die festgesetzte Traufhöhen sicher die städtebauliche Integration in das Siedlungsumfeld. Das Grundstück weist eine Größe von lediglich ca. 800 m² auf und ist daher nicht prägend. Im weiteren Verlauf des Mittelweges, aber auch entlang der Harburger Straße und der Bergstraße sind weitaus höhere Traufhöhen und Gebäude mit größeren Grundflächen anzutreffen. Entlang des Neuen Marktes lässt der Bebauungsplan Nr. 55B II ebenfalls eine höhere Bebauung zu.

Die Planung fügt sich damit in die vorhandenen Strukturen ein. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 0,2 ha. Die auftretenden PKW Verkehre sind gebietstypisch und ordnen sich den vorhandenen Verkehrsbelastungen deutlich unter. Damit können negative immissionsschutzrechtliche Einwirkungen aufgrund des Fahrzeugbestandes und der vorhandenen Flächengröße auf die umgebenden Grundstücke ausgeschlossen werden.

Mit der Planung wird einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung im Sinne des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die städtebauliche Konzeption der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 B II „Glockengießer Straße Ost“ verfolgt das Ziel, bestehende Siedlungsflächen im Sinnen der Innenentwicklung weiterzuentwickeln und in verträglichem Maße nach zu verdichten, um dadurch den Siedlungsflächenverbrauch zu verringern.

4. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

4.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept

Die Stadt Rotenburg (Wümme) beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung, der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.55 B II „Glockengießerstraße – Ost“ im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Kernstadt eine Möglichkeit für eine Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes zu schaffen. Auf einer zum derzeitigen Stand ungenutzten Fläche sollen hierzu neue Wohneinheiten geschaffen werden. Zusätzlich soll durch die Eingliederung von Gewerbeflächen im Erdgeschoss die Innenstadt gestärkt und die Einrahmung des Neuen Markts harmonisch abgeschlossen werden.

Mit dem städtebaulichen Konzept der 3. Änderung des Bebauungsplanes 55 B II verfolgt die Stadt Rotenburg (Wümme) das Ziel, bestehende Siedlungsflächen im Sinnen der Innenentwicklung weiterzuentwickeln und in verträglichem Maße nachzuverdichten, um dadurch den Siedlungsflächenverbrauch zu verringern. Die planerische Feinsteuerung der Nachverdichtung bezüglich Höhenentwicklung und baulicher Dichte erfolgt über entsprechende Festsetzungen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplanentwurf setzt ein Mischgebiet gemäß §6 BauNVO fest. Die bisherigen Regelungen über die Zulässigkeit von Nutzungen ändern sich nicht. Die Grundflächenzahl wird bedarfsgerecht von 0,4 auf 0,5 angehoben und liegt damit weiterhin innerhalb der zulässigen Obergrenzen nach §17 Abs.1 BauGB.

Zusätzlich darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie Stellplätze und Garagenanlagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bis insgesamt zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Baugrenzen bestimmt. Diese sind so groß gefasst, dass ein ausreichender planerischer Spielraum für die Situierung der Gebäude bzw. der baulichen Anlagen möglich ist. Die Baugrenzen beachten die vorhandenen Leitungen sowie die Abstände zu den benachbarten Grundstücken.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand auf mindestens einer Grundstücksgrenze errichtet werden müssen. Die Grenzbebauung muss eine Höhe von mindestens 3 Metern aufweisen.

4.4 Höhenlage der baulichen Anlage

Die Traufhöhe der Gebäude wird auf maximal 7,80 Meter zur Straßenseite und 9,00 Meter für die rückwärtigen Gebäudeteile festgesetzt. Die Firsthöhe wird auf maximal 12,50 Meter festgesetzt. Die Höhenlage der künftigen Gebäude ist festgesetzt, um so eine ausgeglichene Höhenentwicklung der Gebäude mit der umliegenden Siedlung zu erreichen.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Traufen von Krüppelwalmern, Treppenhäusern sowie untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer oder Erkervorbauten. Mit dieser Regelung soll ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die Gebäude geschaffen werden.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Erweiterungen bestehender Ver- und Entsorgungsnetze erfolgen durch die jeweiligen Leitungsträger.

- **Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH.

- **Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation.

Das Niederschlagswasser der baulichen Anlagen soll wie bisher auf den Grundstücken versickert werden. Die Regenwasserentsorgung der privaten Flächen erfolgt satzungsgemäß auf den Grundstücken durch Versickerung. Die Erfahrung im umliegenden Siedlungsbereich zeigt, dass dies möglich ist.

- **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch die Stadt Rotenburg unterstützt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH. Löschwasser wird bei Bedarf darüber hinaus über Löschbrunnen bzw. Vorfluter zur Verfügung gestellt.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme). Für die Baugrundstücke im rückwärtigen Bereich erfolgt die Müllabfuhr über die vorhandenen Straßen. Die Müllbehälter sind durch die Bewohner zur Straße zu bringen.

4.6 Immissionsschutz, Bodenbelastungen

Gemäß § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltwirkungen auf die angrenzenden schutzbedürftigen Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen zeigt, dass die geplante Nutzung für ein Wohngebäude mit zusätzlichen Stellplätzen mit der Gebietseinstufung Allgemeines Wohngebiet uneingeschränkt möglich ist. Die auftretenden PKW Verkehr sind gebietstypisch und ordnen sich den vorhandenen Verkehrsbelastungen deutlich unter. Die Stellplatzanlage ist bereits vorhanden und kann so angelegt werden, dass die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden können. Auf die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens kann verzichtet werden.

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.

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Rotenburg (Wümme) frei von Bodenbelastungen. Nachforschungen haben keine -Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben. Sollten bei Erdarbeiten unnatürliche Bodenverfärbungen und/oder Gerüche festgestellt werden, ist die Genehmigungsbehörde unverzüglich zu informieren.

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

4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Im Gebiet des Bebauungsplans werden keine archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes).

Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss nicht gerechnet werden.

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

5. UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE

Das Plangebiet im östlichen Bereich der Kernstadt von Rotenburg besitzt aus städtebaulicher Sicht Potential für eine sinnvolle Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 55 B II „Glockengießerstraße – Ost“ sind keine zu erhaltenden Gehölze vermerkt. Hochstämme gibt es im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.55 B II „Glockengießerstraße – Ost“ nur auf den Verkehrsflächen, die sich im Besitz der Stadt Rotenburg (Wümme) befinden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.55 B II „Glockengießerstraße – Ost“ sieht eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 vor. Durch die Lage, sowie die bereits vorgenommenen Eingriffe -insb. in den Boden- und Wasserhaushalt- ergeben sich durch die erweiterte Versiegelung voraussichtlich keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Umwelt- und Naturschutzbelange.

Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf die Nutzung von Brachflächen, die derzeit mit Gräsern, kleinen Gehölzen und krautigen Pflanzen, darunter vereinzelt Stauden aus dem Straßenbegleitgrün, bewachsen sind. Der unmittelbar anstehende Boden besteht zu erheblichem Teil aus technogenem Substrat (*insb. Pflaster, Bauschutt*) und Sand. Tiefere Bodenschichten sind derzeit nicht einsehbar.



Abbildung 3 – Blick auf den Gehölzbestand an der nördlichen Grenze des Plangebietes.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB findet somit nicht 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.

§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, 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.

5.1 Belange des Umweltschutzes

Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist im Bestand wie folgt einzuschätzen:

Schutzgebiete

Im Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete. Mit einer Beeinträchtigung ist nicht zu rechnen.

Boden/ Wasser/ Luft und Klima

Das Plangebiet ist bebaut. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung und der relativ geringen Fläche der Planung liegt bereits eine Beeinträchtigung der Naturhaushaltsfaktoren Boden, Wasser, Luft und Klima vor. Das Plangebiet weist eine geringe Empfindlichkeit gegenüber der Planung auf. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Mindestabstand von 1 m zum höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Ob dies hier gegeben sein wird und auch die Durchlässigkeit tatsächlich ausreichend ist, muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch Bodenuntersuchungen nachgewiesen werden. Grundsätzlich darf bei Wohngebieten das Niederschlagswasser von Stellplatzflächen oder sonstigen Hof- und Wegeflächen nur nach Vorreinigung über die belebte Bodenzone versickert werden.

Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes ist durch die bestehende Bebauung geprägt, sodass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird.

Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der an dieser Stelle keine höherwertigen Strukturen dokumentiert. Es besteht aufgrund der Planlage und der zwischenzeitlich rechtmäßig vorgenommenen Abriss- und Bodenarbeiten kein akuter Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten.

Detaillierte faunistische Erhebungen liegen nicht vor. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird durch das Planvorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung, Störung oder gar ein Verlust von Lebensstätten besonders oder streng geschützter, wildlebender Tiere oder wildwachsender Pflanzen ausgelöst. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, (z.B. Verbot, wildlebende Tiere zu fangen, zu verletzen sowie zu töten oder Fortpflanzung- und Ruhestätten wildlebender Tiere zu beschädigen oder zu zerstören) sind nachfolgend bei der Baugenehmigung und/oder ökologischen Bauüberwachung berücksichtigen.

Altlasten

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

Statistische Angaben

Größe des Plangebiets – Bebauungsplan Nr. 55 B II, 3. Änderung „Glockengießer Straße-Ost“	ca. 2.113 m ²	ca. 100%
Mischgebiet	ca. 863 m ²	ca. 41 %
Verkehrsfläche	ca. 1.250 m ²	ca. 59 %

Rotenburg (Wümme), den 05.11.2020

.....
Der Bürgermeister

Stand: 11/2020