

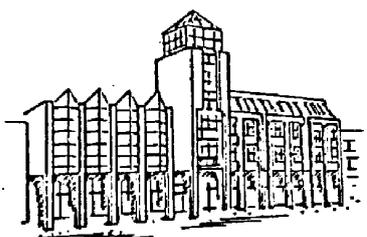


Stadt Rotenburg (Wümme)
-Amt für Planung, Entwicklung und Bauen-

Begründung
zur
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
- Beiderseits der Lindenstraße –

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Entwurf 24.11.2021



Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen	1
1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung	1
1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	1
1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	2
1.4 Aufstellung als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren...	3
2 Planerische Rahmenbedingungen	4
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet	6
3.1 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung	6
3.2 Bestehende Nutzungen Topografie und Bebauungsstruktur	7
3.3 Bestehendes Planungsrecht	7
4 Erläuterungen zu den Planinhalten	8
4.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung	9
4.3 Bauweise	10
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche	10
4.5 Grünordnung	10
4.6 Verkehrserschließung	10
4.7 Ver- und Entsorgung	10
4.8 Belange des Umweltschutzes	11
5 Bilanzierung	13
6 Bodenordnung	13
7 Kosten	13
8 Flächenangaben	13

1 Grundlagen

1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Oktober 2021 (Nds. GVBl. S. 700)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Änderungsbereich befindet sich im Rotenburger Stadtgefüge zwischen dem Diakonienkrankenhaus und dem Gelände der Rotenburger Werke und somit etwas südlich der Innenstadt.

Er umfasst einen bislang unbebauten Teilbereich der Gärtnerei Lindenstraße der Rotenburger Werke, sowie die verkehrliche Anbindung zur Lindenstraße. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 5.850 m². Im Einzelnen sind die folgenden Flurstücke in die Planung einbezogen:

Landkreis: Rotenburg (Wümme)
Gemeinde: Rotenburg (Wümme), Stadt
Gemarkung: Rotenburg
Flur 14: Flurstücke: 146/9 (tlw.), 147/14 (tlw.), 149/11 (tlw.), und 156/4 (tlw.),

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Wohngebäude der Rotenburger Werke,
- im Osten durch eine Gärtnerei der Rotenburger Werke und deren Gewächshäuser,
- im Süden durch den baumbestandenen Uferbereich der Wiedau,
- im Westen durch eine Hecke (Baum-Strauch-Reihe), einen angrenzenden Parkplatz und das Gelände der Lindenschule.

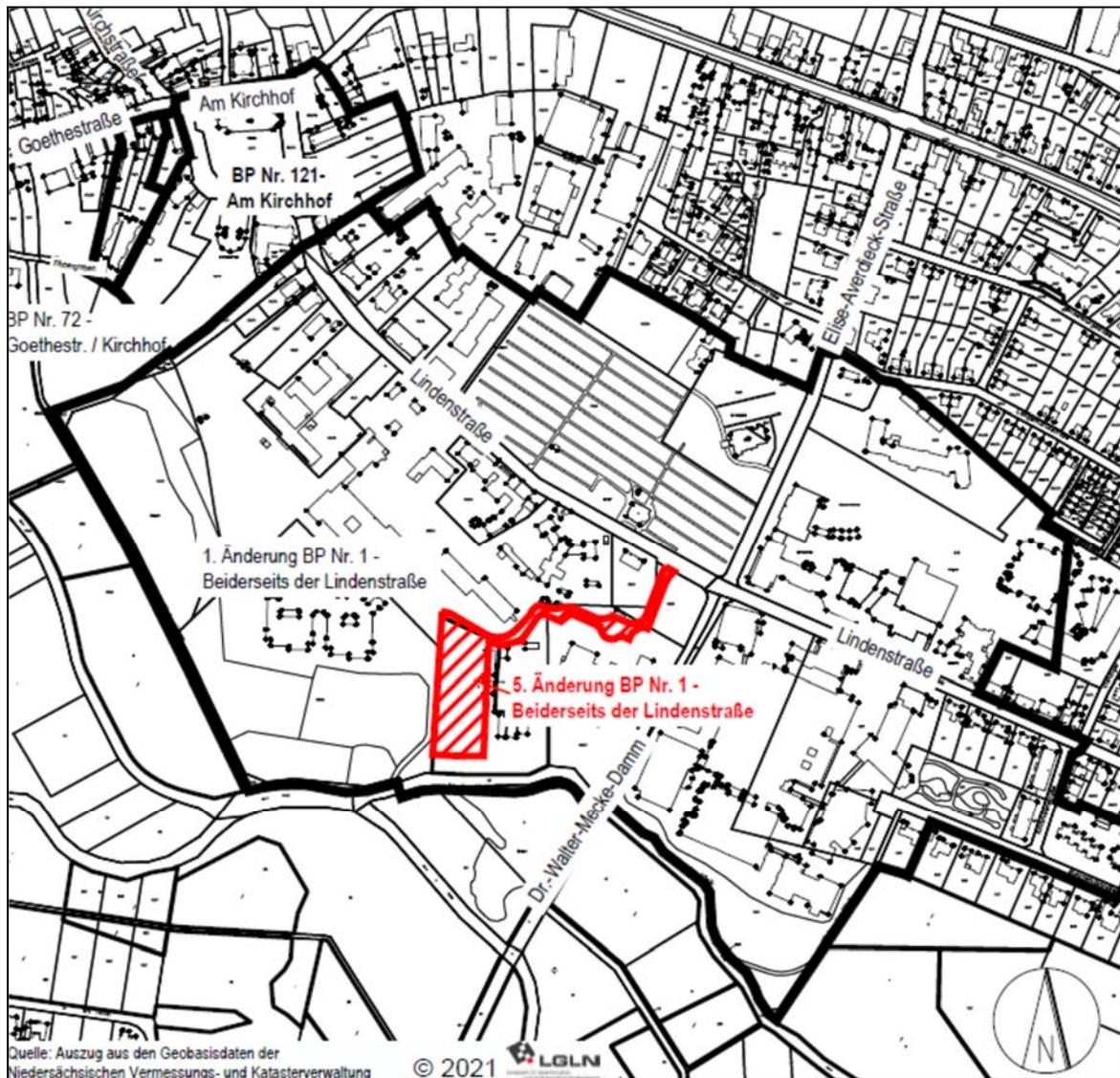


Abb. 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Rotenburg ist attraktiver Wohn- und Geschäftsstandort und entwickelt sich derzeit sehr dynamisch. Durch den stetigen Zuzug wächst auch die Nachfrage nach wohnortnahen Kindergartenplätzen. Die Diakonie Rotenburg möchte auf diese Entwicklung reagieren und beabsichtigt auf einem Teil des Geländes der Gärtnerei Lindenstraße der Rotenburger Werke eine öffentliche Kindertagesstätte zu errichten. Die Stadt Rotenburg unterstützt dieses Ansinnen und möchte durch dieses Bauleitplanverfahren die angestrebte Entwicklung und die Erschließung planungsrechtlich sichern.

Das Plangebiet befindet sich zwischen dem Krankenhaus und der Lindenschule, weiter westlich befinden sich weitere Einrichtungen der Rotenburger Werke. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Beiderseits der Lindenstraße“ aus dem Jahr 1973 ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Krankenhaus festgesetzt, auf der die Errichtung eines öffentlichen Kindergartens nicht zulässig ist. Deshalb wird der Bebauungsplan hinsichtlich der Zweckbestimmung geändert. Die Gemeinbedarfsfläche soll zukünftig der Errichtung von sozialen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen dienen.

Darüber hinaus soll die Anbindung an die Lindenstraße über die Ausweisung einer privaten Verkehrsfläche dauerhaft gesichert werden. Die städtebaulichen Kennwerte werden an die geplanten Nutzungen angepasst.

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele der Änderungsplanung werden wie folgt zusammengefasst:

- Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen im innenstadtnahen Siedlungsbereich,
- Neuordnung von untergenutzten Flächen,
- planungsrechtliche Absicherung geplanter Nutzungen und Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Sicherung der Erschließung und
- Berücksichtigung von nahen Schutzgebieten (s. Natura 2000 – Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) in der Bauleitplanung.

1.4 Aufstellung als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Rotenburgs und wird derzeit durch die Rotenburger Werke genutzt.

Auf dem Gelände befindet sich die Gärtnerei Lindenstraße der Werke, die Ihren Betrieb inzwischen teilweise eingestellt hat.

In diesem Zusammenhang werden bislang gärtnerisch genutzte Flächen auf dem Gelände nicht mehr benötigt und für die Nachnutzung als öffentlicher Kindergarten zu Verfügung gestellt. Die Flächen liegen im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes und sind daher eindeutig dem Siedlungsbestand zuzuordnen. Die Nachnutzung von Flächen und bauliche Nachverdichtungen im Bestand sind Maßnahmen der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan dient somit der städtebaulichen Innenentwicklung und soll daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB im Rahmen der „Innenentwicklung“ aufgestellt werden.

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

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

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

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 5.850 m². Etwa 1.620m² entfallen auf bestehende Zuwegungen, knapp 4.230 m² werden zukünftig als Gemeinbedarfsfläche für sozialen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäuden und Einrichtungen ausgewiesen. Die Grundfläche des gesamten Plangebietes liegt also bereits deutlich unterhalb der gem. §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB maximal zulässigen Grenze von 20.000 m².

Im Umfeld des Bebauungsplans gibt es zudem keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zur vorliegenden

Planung aufgestellt werden und hinsichtlich der zulässigen Grundflächen zu berücksichtigen wären.

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

Zu c) Unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe b werden sog. Natura 2000 Gebiete benannt. Natura 2000 ist ein EU-weites Netz von Schutzgebieten zur Erhaltung gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten. Es setzt sich zusammen aus den Schutzgebieten der Vogelschutz-Richtlinie und den Schutzgebieten der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie.

Im Süden des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Wümmeniederung“ (DE 2723-331/ nach landesinterner Listung Nr. 38) als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, das in etwa durch den Wiedauverlauf begrenzt wird. Es hält zum Plangebiet einen Abstand von 10 bis 15 m. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen des FFH-Gebietes sind zudem als Landschaftsschutzgebiet „Untere Rodau- und Wiedau-Niederung“ (LSG-ROW 20) geschützt. Dieser baumbestandene Uferbereich bildet eine wirksame Pufferzone zum FFH-Gebiet, so dass keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Arten oder Lebensräume, die für die Erhaltungsziele oder Schutzzwecke des FFH-Gebietes bedeutsam sind, durch die vorliegende Planung beeinträchtigt werden. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft zu erwarten.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB für das Planaufstellungsverfahren ist damit gegeben. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Etwaige Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine weiteren umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzarbeiten, da die Eingriffe als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Maßgeblich sind das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) in der Fassung vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. 2017, 378) sowie das Regionale Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme).

Die Stadt Rotenburg (Wümme) ist gem. LROP als Mittelzentrum und somit als zentrales Siedlungsgebiet eingestuft. Gem. Kap. 2.2 LROP ist die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln. In Mittelzentren sind dabei insbesondere zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des Bedarfs vorzuhalten, zu denen auch Kindertageseinrichtungen gehören. Dabei sind Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten.

In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt

werden (vgl. Kap. 2.1 LROP). Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen dabei Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

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

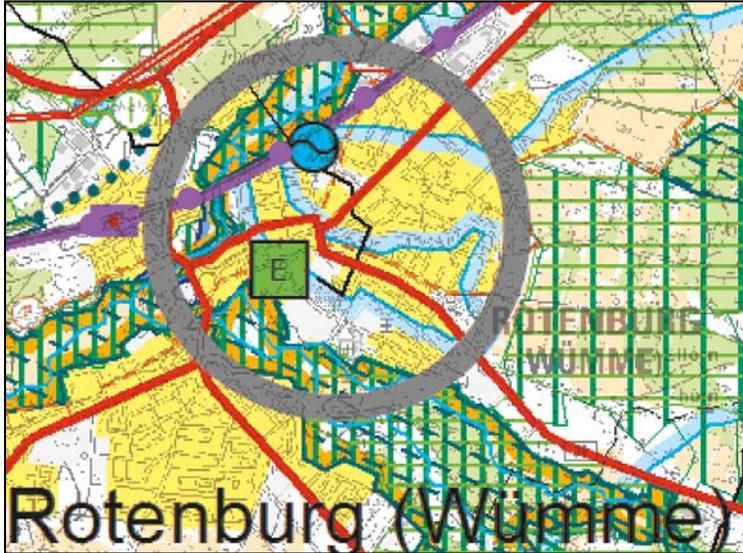


Abb. 2: Auszug aus dem RROP 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme) (ohne Maßstab)

Dem Mittelzentrum Rotenburg wird die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zugewiesen.

Nördlich des Friedhofes Lindenstraße ist ein Vorranggebiet für Trinkwasserschutz kartiert.

Südlich des Plangebietes ist ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft kartiert sowie ergänzend Natura 2000- Gebiete und Flächen für den Biotopverbund.

In der Begründung zu Kap 2.1 (Siedlungsstruktur) wird auf die besondere Verantwortung der Städte und Gemeinden hingewiesen, im Rahmen ihrer Zuständigkeit als Träger der Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung nachhaltig sicherzustellen.

Im Vordergrund steht dabei der flächensparende Umgang mit Grund und Boden und zur Auslastung der Infrastrukturen eine Konzentration der Siedlungstätigkeit auf die zentralen Orte. Der Innenentwicklung, z. B. durch Nachverdichtung und Lückenbebauung, ist gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich der Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken.

Die in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind in ihrer Funktion für den Naturhaushalt zu sichern, zu entwickeln und vor störenden Einflüssen und Nutzungen zu schützen. Vorliegend handelt es sich um den Niederungsbereich der Wiedau, der sich südlich des Änderungsbereiches erstreckt und vor Beeinträchtigungen zu schützen ist.

Darüber hinaus wird im RROP 2020 auf angrenzende Vorranggebiete für den Hochwasserschutz hingewiesen. Bei der Ausweisung von Siedlungsgebieten entlang von Fließgewässern soll, gemäß Ziffer 06 des Kapitels 3.2.4 Wassermanagement, Wasserversorgung, Küsten- und Hochwasserschutz, ausreichend Abstand zur Vorsorge gegen Hochwasserschäden vorgesehen werden.

Fazit

Rotenburg hat als Mittelzentrum die regionalplanerische Aufgabe, soziale Infrastrukturen in angemessenem Umfang vorzuhalten. Derzeit ist die Versorgungssituation mit Betreuungsplätzen zur Erfüllung des Rechtsanspruchs auf einen Kindergartenplatz bereits angespannt. Absehbar wird sich zudem der Betreuungsbedarf, z. B. aufgrund der Ausweitung von

Betreuungszeiten, noch erhöhen. Mit der vorliegenden Planung bereitet die Stadt Rotenburg Flächen für die Errichtung einer Kindertagesstätte bauleitplanerisch vor, um die sozialen Infrastrukturen zukünftigen Erfordernissen anzupassen.

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbestand. Als Maßnahme der Innenentwicklung unterstützt die Planung einen flächenschonenden Umgang mit Grund und Boden und konzentriert die Siedlungstätigkeit auf die zentralen Orte.

Klimaökologisch bedeutsame Freiflächen, die gem. RROP Kap. 3.1.1/01 zu erhalten und zu entwickeln sind, liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Bestehende Gehölzstrukturen werden nicht beeinträchtigt. Die Wiedauniederung mit ihrem sensiblen Uferbereichen und den angrenzenden Schutzgebieten wird durch den Abstand von ca. 15 m zur Änderungsfläche in ihrer naturräumlichen Funktion nicht beeinträchtigt.

Die Planung steht nicht in Konflikt mit den Zielen der Raumordnung. Dem Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB wird genügt.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

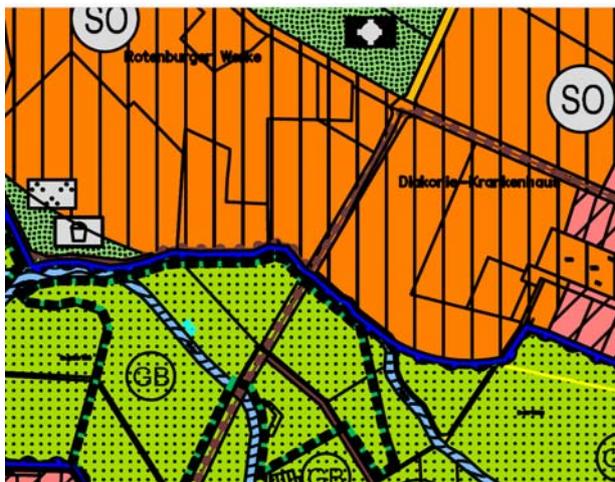


Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Teil A, Kernstadt der Stadt Rotenburg Wümme (ohne Maßstab)

Der rechtswirksame IV. Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg (Wümme), Teil A, Kernstadt stellt westlich des Dr.-Walter-Mecke-Damms Walter Mecke Damms große Sondergebietsflächen für Einrichtungen der Rotenburger Werke dar und östlich des Damms Sondergebietsflächen für das Diakonieklinikum Rotenburg. Die Flächen südlich des Plangebietes sind als Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen/ Überschwemmungsgebiet (Ü) und als Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes, vorliegend Landschaftschutzgebiete (L) und besonders geschützte Biotope (GB), gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan ist hierbei nahezu parzellenscharf, so dass der Verlauf der Wiedauniederung die Abgrenzung zum Außenbereich darstellt.

Mit der vorgesehenen Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen wird mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung fortgeführt. Die Sondergebiets- und die Gemeinbedarfsnutzung widersprechen sich inhaltlich nicht, sondern ergänzen sich als gemeinschaftsorientierte, soziale Nutzungen. Eine negative Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung durch die Umstrukturierung des bereits von kirchlichen und Gemeinbedarfsnutzungen vorgeprägten Bereiches wird ausgeschlossen. Da es sich um die Nachverdichtung von Flächen und somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 handelt, kann der Flächennutzungsplan im Wege einer Berichtigung angepasst werden.

3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

3.1 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung

Die Stadt Rotenburg gliedert sich, getrennt durch die Wiedauniederung, stadträumlich in den nördlichen Innenstadtbereich und das südliche sog. „Mühlenende“. Der Änderungsbereich bildet den südlichen Rand des nördlichen Innenstadtbereiches Rotenburgs in unmittelbarer Nähe zum Krankenhaus und zu einigen Einrichtungen der Rotenburger Werke. Die „Lindenstraße“ befindet sich ca. 130 m nördlich des Plangebietes. Sie bindet im Osten über die „Elise-Averdieck-Straße“ an die „Soltauer Straße - B71“ an.

Südlich des Plangebietes verlaufen in den Rodau- und Wiedau- Niederungen mehrere Fuß- und Radwege, über die sowohl die Innenstadt als auch das südliche Mühlenende gut erreicht werden können.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Lindenstraße über das Gelände der Rotenburger Werke.

3.2 Bestehende Nutzungen Topografie und Bebauungsstruktur

Westlich an das Plangebiet grenzt unmittelbar das Gelände der Rotenburger Werke mit der Lindenschule, der Hauptverwaltung und weiteren Gebäuden und Einrichtungen und Wohngruppen an. Nördlich der Lindenstraße befindet sich der Friedhof „Lindenstraße“ mit der Friedhofskapelle. Der Änderungsbereich befindet sich auf dem westlichen Teil des Geländes der Gärtnerei „Lindenstraße“ der Rotenburger Werke. Auf diesem Gelände stehen neben dem ehemaligen Ladengeschäft einige Gewächshäuser.

Der von Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Teil wird weitgehend gärtnerisch genutzt, d. h. auf ihm befinden sich intensiv bewirtschaftete Pflanzbeete (Blumen-Gartenbaufläche/ EGB und teilw. artenarmer Scherrasen/ GRE)¹. Einige Bereiche sind teilversiegelte Bewegungsflächen (Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung/ OFZ). Zwei Gewächshäuser, die in Leichtbau als Folientunnel ausgeführt sind, werden zukünftig entfallen und abgebaut.

Im Westen des Änderungsbereiches befindet sich ein größerer Parkplatz für die Lindenschule und weitere Einrichtungen der Rotenburger Werke. Zwischen Parkplatz und Änderungsbereich befindet sich mit einer Tiefe von etwa 3 m bis 4,50 m eine dichte Hecke aus überwiegend Buchen und einigen Eichen (Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten/ HSE). Die Hecke befindet sich weitgehend auf dem angrenzenden Nachbarflurstück 147/11 und ragt nur partiell bis etwa 1 m in das Plangebiet hinein.

Südlich des Plangebietes befinden sich die Wiedauniederungen. Diese sind Bestandteil des FFH-Gebiets 038-Wümmeniederungen. Der Abstand zu wischen den Schutzgebieten und dem Änderungsbereich beträgt zwischen 10 m bis 15 m. Der Baumbestand im Niederungsbereich wird durch die Planung nicht tangiert und bleibt vollständig erhalten.

Die umliegende Bebauung der Rotenburger Werke weist sehr unterschiedliche und teilweise hohe Geschossigkeiten auf.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist Bestandteil der 1. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Beiderseits der Lindenstraße“ aus dem Jahr 1973.

Dieser weist mehrere Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Krankenhaus und Kirche, kleinteilige Wohngebiete sowie den Friedhof entlang der Lindenstraße aus. Die zulässige Geschossigkeit variiert dabei von III Geschossen im Nordwesten und Osten, VI Geschossen im Norden bis hin zu VIII zulässigen Geschossen im Süden des mehr als 32 ha großen Geltungsbereiches.

In den dreigeschossigen Bereichen liegt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,25 und 0,3 und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 0,4 und 0,5.

¹ Vgl.: von Drachenfels, Olaf (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen

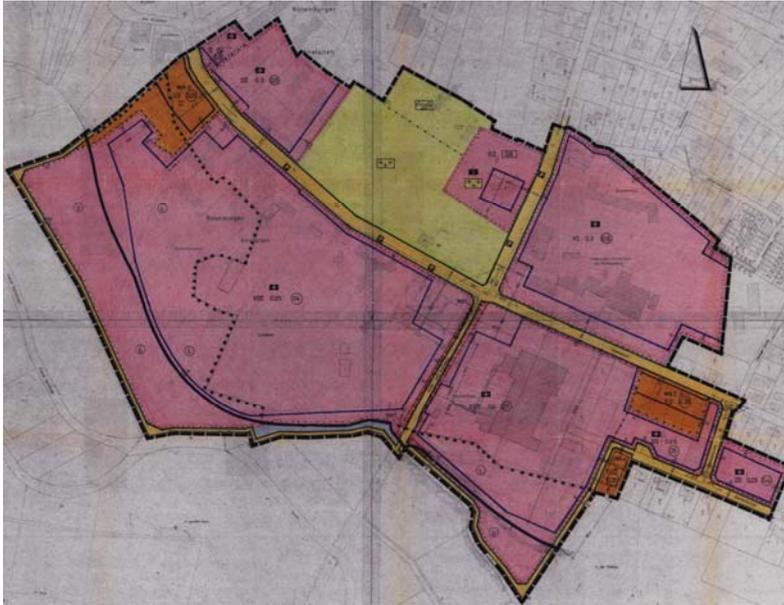


Abb. 4: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 (Beiderseits der Lindenstraße“ aus dem Jahr 1973 (ohne Maßstab)

Für den nördlichen Bereich der Gemeinbedarfsflächen wurde eine zulässige GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt.

Der Bebauungsplan weist für die südöstlich der Lindenstraße gelegene achtgeschossige Fläche für den Gemeinbedarf eine zulässige GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7 aus.

Im Nordwesten und Südosten des Geltungsbereiches an der Lindenstraße und der Buhrfeindstraße werden drei kleine allgemeine Wohngebiete dargestellt. In diesen Flächen sind ein, bzw. zweigeschossige Gebäude mit einer GRZ von 0,2, bzw. 0,4 und einer GFZ von 0,25, bzw. 0,35 zulässig.

Mehrere öffentliche Parkplätze wurden im Norden des Plangebietes entlang der Lindenstraße und der Elise-Averdierck-Straße ausgewiesen.

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche festgesetzt. Zulässig ist derzeit eine max. GRZ von 0,25, eine GFZ von max. 0,4 und eine maximal VIII-geschossige Bebauung.

Das Landschaftsschutzgebiet sowie das Überschwemmungsgebiet enden auf der Planzeichnung von 1973 am nördlichen Ufer der Wiedau. Südlich der Wiedau verläuft eine öffentliche Fußwegverbindung.

Die Baugrenzen in Höhe verlaufen innerhalb der Änderungsfläche im Abstand von 6 m bis 10 m zum Uferbereich der Wiedau.

Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Beiderseits der Lindenstraße“ werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Beiderseits der Lindenstraße“ der Stadt Rotenburg (Wümme) in Teilen überlagert und aufgehoben.

4 Erläuterungen zu den Planinhalten

Nach Rückbau der Foliengewächshäuser soll der westlich Teil des Gärtneriegeländes für die Errichtung eines von der Diakonie betriebenen, öffentlichen 4-Gruppen Kindergartens und einer Krippe genutzt werden. Die Errichtung der Kindertagesstätte wird aus städtischer Sicht aufgrund der vorliegend hohen Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen begrüßt. Darüber hinaus wird die geplante Entwicklung auch aus städtebaulicher Sicht befürwortet, denn die planerischen Vorgaben aus den 1970er Jahren (z.B. eine VIII-geschossige Bauweise) entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen und den Zielen der Rotenburger Stadtentwicklung an dieser Stelle.

Die Planung betrifft ausschließlich bestehende und baulich vorgeprägte Siedlungsbereiche bereits. Die Diakonie Rotenburg ist bereits seit längerem auf der Suche nach einer für das Vorhaben geeigneten Fläche. Ähnlich geeignete und auch absehbar verfügbare Alternativstandorte konnten nicht ausgemacht werden. Im Rahmen der Planung werden Bestandsstrukturen überplant und ergänzt.

Die Inanspruchnahme bereits baulich vorgeprägter Flächen im Sinne einer Nachverdichtung ist unter ökologischen Gesichtspunkten einer baulichen Entwicklung im Außenbereich vorzuziehen. Eine weitere Untersuchung von Standortalternativen erfolgt daher nicht. Im Zuge der Planung ist die Erschließung, bzw. die Anbindung an die Lindenstraße zu sichern.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Anstelle der bisherigen Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ erfolgt eine Ausweisung einer ca. 4.230m² großen Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Als Zweckbestimmung wird in der Textfestsetzung Ziffer 1 wie folgt konkretisiert:

1. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf dient sozialen und kirchlichen Zwecken.

Zulässig ist die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Betreuung und Versorgung von Kindern und Jugendlichen mit ggf. erforderlichen Nebenanlagen und Außenspielbereichen sowie von kirchlichen Einrichtungen.

Diese Zweckbestimmung ermöglicht es der Diakonie als zukünftigem Betreiber eine bedarfsgerechte Nutzung des Areals unter Berücksichtigung sich wandelnder Anforderungen an die Kinder- und Jugendbetreuung. Zulässig sind damit neben Krippen, Kindergärten, Kindertagesstätten auch weitere begleitende Betreuungsangebote. Zugleich können ergänzende kirchliche Nutzungen erfolgen und so Synergieeffekte genutzt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei Flächen für den Gemeinbedarf sind auch in qualifizierten Bebauungsplänen keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich. Solche Regelungen müssen nur getroffen werden, sofern städtebauliche Gründe oder sonstige besondere Randbedingungen dies erfordern.

Vorliegend ist zur Berücksichtigung der nahen Schutzgebiete und Sicherung des empfindlichen Ortsrandes eine eingeschossige (I) Bebauung vorgesehen. Dies entspricht der geplanten barrierefreien Nutzung mit weitgehend ebenerdigen Freiraumbezug aus jeder Gruppe. Eine weitere Begrenzung der Gebäudehöhe wird bei einer eingeschossigen Bauweise als nicht erforderlich angesehen.

Es wird ein Maß der baulichen Nutzung in Form einer Grundflächenzahl festgesetzt, um die maximal zulässige Versiegelung der Fläche zu regeln. Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf dabei gem. 19 Abs. 4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

Der Anteil der möglichen Flächenversiegelung ist damit etwas höher als derzeit zulässig, dafür ist die Bebauung hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung gegenüber dem Bestand deutlich reduziert. Damit wird sichergestellt, dass sich eine zukünftige Bebauung angemessen in die Umgebung einfügt.

4.3 Bauweise

Kindergärten sind aufgrund des gewünschten Freiraumbezugs und einer resultierenden niedrigen Bauweise eher flächige als kompakte Baukörper. Zur Gruppenbildung werden oft Aneinanderreihungen kleinteilig gegliederter Einzelbaukörper geplant, die in der Summe mit ihren Zwischenbauten eine nicht unerhebliche Längenausdehnung erreichen können.

Vorsorglich wird daher im Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) gem. §22 BauNVO festgesetzt. Analog zu einer sog. offenen Bauweise sind Gebäude hier mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Abweichung besteht darin, dass Gebäudelänge von mehr als 50m zulässig sein sollen.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Westen und Norden werden Baugrenzen im Abstand von 3 m zu den Grenzen der Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Zum Gärtnereibetrieb im Osten und zur Wiedauniederung im Süden wird der Abstand auf 5 m festgesetzt. Das Plangebiet hält bereits einen Abstand von 15 m zum Uferbereich der Wiedau, so dass durch die vorgegebenen Baugrenzen in der Summe ein Streifen von mind. 20 m von Bebauung freigehalten wird.

4.5 Grünordnung

Im Zuge der geplanten Nutzung werden die verbleibenden Freiflächen gärtnerisch angelegt. Da es sich ansonsten um eine bereits intensiv genutzte Fläche im Stadtgebiet handelt, werden keine besonderen grünordnerischen Festsetzungen als erforderlich erachtet. Im Plangebiet selbst gibt es keinen Baumbestand. Die Hecke entlang der westlichen Grenze des Plangebietes soll als wirksame Eingrünung und Abgrenzung zu der dahinter liegenden Stellplatzanlage auf der gesamten Länge erhalten bleiben. Gleiches gilt für den Baumbestand entlang der Wiedau südlich des Plangebietes. Er liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Die Baugrenzen halten ausreichend Abstand, so dass der Baumbestand durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

4.6 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Änderungsfläche erfolgt über eine bestehende Zufahrt. Diese Zuwegung dienten bislang ausschließlich der inneren Erschließung der Gemeinbedarfsflächen der Rotenburger Werke.

Eine gesicherte Erschließung nach § 30 Abs. 2 BauGB setzt u. a. einen Anschluss an das öffentliche Straßennetz voraus. Dabei können auch private Zuwegungen als Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 festgesetzt werden, wenn sie künftig dem öffentlichen und privaten Verkehr dienen sollen. Entsprechend wurden die vorhandenen Wegeflächen durch das Katasteramt Rotenburg aufgenommen und als sog. Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung private Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Regelung der weiteren Nutzungsbestimmungen erfolgt zwischen den Rotenburger Werken, der Diakonie und der Stadt Rotenburg und ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

4.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen. Nach Vorabstimmung mit den Stadtwerken können diese ergänzt oder entsprechend erweitert werden.

Versorgung mit Trinkwasser, Gas, Elektrizität und Telekommunikation

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

Abwasserbeseitigung

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

Oberflächenentwässerung

Das auf den Dachflächen und den versiegelten Freiflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll jeweils auf den eigenen Grundstücken zur Versicherung gebracht werden. Im Zuge der Baugenehmigung ist darüber hinaus bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) ein Erlaubnisantrag zu stellen. Ausgewiesene Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Löschwasserversorgung

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

Müllentsorgung

Allgemeiner Hausmüll wird ortsüblich über die Müllabfuhr entsorgt. Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Rotenburg (Wümme). Im Zuge der Hochbauplanungen werden Standorte für die Abholung von Haus- und Sperrmüll berücksichtigt.

4.8 Belange des Umweltschutzes

Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist wie folgt einzuschätzen:

Boden/ Wasser/ Luft und Klima

Hinsichtlich der Naturhaushaltsfaktoren Wasser, Luft und Klima liegt aufgrund der vorhandenen umgebenden Bebauung bereits eine Beeinträchtigung des Plangebietes vor. Mit der Umsetzung dieser Bebauungsplanung werden kleinteilige Nachverdichtungspotenziale im Stadtgebiet aktiviert. Dabei werden ggf. auch bisher unbebaute Flächen versiegelt, so dass es im Hinblick auf das Schutzgut Boden zu Beeinträchtigungen kommen kann. Angesichts der nur geringen Änderungspotenziale der Planung sind diese jedoch maßvoll und gegenüber einer Inanspruchnahme zusätzliche Flächen im Außenbereich grundsätzlich vorzuziehen.

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

Das Plangebiet wird im Süden durch die Wiedau und deren Uferbereich begrenzt. Da die Nutzungen im Uferbereich sich gegenüber der derzeitigen Nutzung nicht ändern werden, ist davon auszugehen, dass das Oberflächengewässer durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

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

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

Hochwasserschutz

Im Westen und Süden des Änderungsgebietes reicht das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Wiedau teils dicht an den Geltungsbereich heran an. Im Sinne des vorbeugenden Hochwasserschutzes wird auf der Planzeichnung vorsorglich darauf hingewiesen.

Altlasten und Kampfmittel

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

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten trotzdem Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

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

Arten und Lebensgemeinschaften

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

Das Plangebiet wird bislang durch eine Gärtnerei intensiv gärtnerisch genutzt. Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung weist derzeit keinerlei Baumbestände oder sonstige hochwertige Biotoptypen auf. Die im Westen und Süden angrenzenden Baum- und Strauchbestände werden erhalten und durch die Planung nicht beeinträchtigt.

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

Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich am Rand der bebauten Ortslage und wird nordwestlich, nördlich und östlich durch die bestehende Bebauung eingefasst. Statt einer bis zu VIII-geschossigen Bebauung wird nach der Änderung des Bebauungsplanes zukünftig nur noch eine I-geschossige Bebauung zulässig sein. Insbesondere durch den Erhalt der westlichen und südlichen Eingrünung in ihrer bisherigen Form wird sichergestellt, dass das Landschaftsbild im empfindlichen Übergang zum FFH-Gebiet nicht negativ beeinträchtigt wird.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umgebung nicht bekannt. Vorsorglich erfolgt jedoch ein Hinweis auf der Planzeichnung, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme), mitzuteilen sind. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

Immissionsschutz

Durch die Lage in der Nähe eines Krankenhauses mit Hubschrauberlandeplatz ist im Plangebiet mit entsprechenden Schallimmissionen zu rechnen. Darüber hinaus ist das Gebiet durch die umgebenden Stellplatzanlagen und insbesondere durch den Erschließungsverkehr der angrenzenden Lindenschule bereits vorbeeinträchtigt.

Der Ladenbetrieb der Gärtnerei am Standort wurde aufgegeben. Damit geht eine erhebliche Verkehrsreduzierung von An- und Abfahrtsverkehren einher. Unter dieser Voraussetzung kann im Zusammenhang mit der Nachnutzung als Kindertagesstätte davon ausgegangen werden, dass sich bestehende Ziel- und Quellverkehre gegenüber dem Bestand zahlenmäßig nicht signifikant verändern werden. Sie werden sich zukünftig aber verlagern und sich weitgehend auf den Beginn und das Ende der Betriebszeiten des Kindergartens begrenzen. Durch die Bauleitplanung sind keine erheblichen Erhöhungen des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Entsprechend ist für die umgebenden Wohnnutzungen keine maßgebliche Erhöhung der Immissionen zu erwarten.

5 Bilanzierung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist keine Neuausweisung von Bauflächen verbunden.

Es wird lediglich die zulässige GRZ von 0,25 auf 0,4 erhöht. Bei der Größe der Gemeinbedarfsfläche von 4.230 m² erhöht sich die zul. Grundfläche also insgesamt um etwa. 634 m² von 1.058 m² auf zukünftig 1.692 m².

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

6 Bodenordnung

Alle Fläche befinden sich derzeit im Eigentum der Rotenburger Werke. Auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption sollen die Flächen entsprechend der geplanten Nutzungen neu zugeschnitten und geordnet werden. Dies wird zwischen den Rotenburger Werken und der Diakonie privatrechtlich geregelt werden.

7 Kosten

Im Zuge der Planung entstehen Planungs- und Erschließungskosten.

Die Einzelheiten der Kostentragung werden über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

8 Flächenangaben

Gemeinbedarfsfläche für sozialen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ca.	4.230 m ²
Straßenverkehrsflächen/ private Erschließung ca.	1.620 m ²
Gesamtgröße des Geltungsbereiches ca.	5.850 m²

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