



Az.: 60.1

Rotenburg (Wümme), 15.03.2022

B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 0 7 5 / 2 0 2 1 - 2 0 2 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	31.03.2022			
Verwaltungsausschuss	06.04.2022			
Rat	04.05.2022			

Bebauungsplan Nr. 31 - zwischen Stadtstreek und Kirchstraße - 4. Änderung; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
2. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 31 – zwischen Stadtstreek und Kirchstraße – 4. Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

Begründung:

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

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

- Industrie- und Handelskammer Stade vom 25.02.2022
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 28.02.2022
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 01.03.2022
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 09.03.2022

2. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 22.02.2022

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. Die Hinweise werden im Rahmen der Plandurchführung beachtet. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 24.02.2022

Gegen das o.g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn evtl. Schutzmaßnahmen gegen die von den Bundesstraßenverkehren ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bundesstraßenverkehr ergeben sich mit dieser Änderung nicht. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

4. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 08.03.2022

Von der geplanten Änderung des Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB wie folgt Stellung:

1. Regionalplanerische Stellungnahme

Keine Bedenken.

2. Stellungnahme Abfallwirtschaft

Bei dieser Planung handelt es sich um die Nachverdichtung eines bereits angeschlossenen Gebietes.

Für das Baugrundstück im Plangebiet erfolgt die Abfallentsorgung über die Straßen: Goethestraße und Kirchstraße.

Wenn dies gewährleistet ist, bestehen seitens der Abfallwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

3. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Erforderliche wasserrechtliche Verfahren zur Oberflächenentwässerung sind gesondert zu beantragen. Für eine Versickerung ist die Versickerungsfähigkeit nachzuweisen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Rahmen der Plandurchführung beachtet. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

4. Abfallrechtliche Stellungnahme

Zum obengenannten Änderung des Bebauungsplans bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.

5. Bodenschutzrechtliche Stellungnahme

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen für das Bebauungsgebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen zur Änderung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken, wenn folgender Hinweis mit aufgenommen wird:

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

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in die Planzeichnung aufgenommen. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

6. Stellungnahme Untere Denkmalschutzbehörde

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (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 das Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landes Niedersachsen eingetragene Baudenkmale, die gemäß § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG unter Schutz gestellt sind.

Im unmittelbaren Wirkungsbereich des Plangebietes befindet sich südöstlich im Abstand von ca. 50 Meter zum Plangebiet die evangelisch-lutherische Stadtkirche der Stadt Rotenburg. Die 1860-1862 erbaute backsteinsichtige neogotische Hallenkirche mit Westturm von 1752 ist mit dem dazugehörigen Kirchhof als Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG in das Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen. Ihr Denkmalwert gründet auf ihrer:

- geschichtlichen Bedeutung im Rahmen der Ortsgeschichte,
- geschichtlichen Bedeutung aufgrund des Zeugnis- und Schauwertes für die Bau- und Kunstgeschichte,
- künstlerischen Bedeutung als Erlebniswert für regional / überregional nicht alltäglicher künstlerischer / handwerklicher Gestaltwerte,
- städtebaulichen Bedeutung von prägendem Einfluss auf das Ortsbild.

Südwestlich ca. 65 Meter entfernt liegt in der Goethestraße 20 die Superintendentur. Der in der Straßenfront zurückgesetzte eingeschossige Fachwerkbau von 1828 ist ebenfalls gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG in das Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen. Der Denkmalwert ergibt sich aus der geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung.

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

Die räumliche Abgrenzung der zu berücksichtigenden Umgebung (Raumwirkung des Baudenkmals) hängt unter anderem ab von der Art, Größe und Lage des Baudenkmals.

Alle Maßnahmen der Errichtung, Änderung und Beseitigung von Anlagen (zum Beispiel auch Werbeanlagen, Solar- oder PV-Anlagen und Straßenbeläge) in der Umgebung von Baudenkmalen sind nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG bereits genehmigungspflichtig, wenn sie das Erscheinungsbild des Denkmals auch nur beeinflussen können. Das heißt, wenn das Ergebnis dieser Maßnahme gleichzeitig mit dem Baudenkmal wahrgenommen werden kann. Eine Beeinträchtigung muss für das Entstehen der Genehmigungspflicht nicht vorliegen.

Entgegen § 9 Abs. 6 BauGB und Planzeichenverordnung (PlanZV 90), Anlage 14 sind die genannten Baudenkmale, die zu beurteilende städtebauliche Maßstäbe setzen und deren jeweiliges Erscheinungsbild wie dargelegt gesetzlich geschützt ist, bisher nicht im Bebauungsplan nachrichtlich und zeichnerisch vermerkt worden.

Zusätzlich sollte auf der Planurkunde der nachrichtliche Hinweis aufgenommen werden, dass im Geltungs- und Wirkungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich Umgebungsschutz gemäß § 8 NDSchG besteht. Klarstellend wird damit auf geltende denkmalrechtliche Baubeschränkungen hingewiesen.

Weitergehend sollte hier auch auf die bestehende Genehmigungspflicht gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG für alle Maßnahmen der Errichtung, Änderung und Beseitigung von Anlagen (z. B. auch für Werbeanlagen, Solar- oder PV-Anlagen und Straßenbeläge) in der Umgebung von

Baudenkmalen hingewiesen werden.

Die Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes enthält nur ansatzweise Aussagen zu Belangen der Baudenkmalpflege. Baudenkmalpflegerische Belange werden entgegen den Bestimmungen des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) nicht thematisiert.

Die Umsetzung der geplanten Nachverdichtung in Verbindung mit der nun vorgesehenen Höhenentwicklung (Festlegungen zur Traufhöhe an der Goethe- und Kirchstraße sowie zur Dachneigung) erfordert eine sensible Planung, die die stadtbildprägenden und städtebaulichen Wirkungen der Baudenkmale respektiert. Um weiterhin die straßenbildprägende Kleinteiligkeit und die Ablesbarkeit der Parzellenstruktur kenntlich zu machen, sollten Neubauten die gegebenen städtebaulichen Dispositionen aufnehmen und sich dazu in Beziehung setzen. Daher sollten Neubauten, insbesondere an der Goethestraße, nur auf einer Grundstücksgrenze errichtet werden, um zum Beispiel ortsbildtypische Bauweise zu erhalten. Zudem empfiehlt sich die Aufnahme der umgebenden Materialität wie Holz und Backstein.

Belange des Denkmalschutzes stehen den geplanten Änderungen des Bebauungsplanes nicht grundsätzlich entgegen. Aus baudenkmalpflegerischer Sicht bestehen bei einer einfühlsamen Planung der Neubebauung keine Bedenken.

Hinweise

In der vorliegenden Planung sind bisher Festlegungen zum Beispiel zu Fensterformaten, zum Anteil bzw. Verhältnis von Gebäudeöffnungen zu Wandflächen, zu Dachaufbauten, zum 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 Gemeindeverwaltung 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. Das vorliegende Plangebiet ändert lediglich die Parzellen Goethestraße 27 und 29 sowie das Grundstück Kirchstraße 12 mit einer Gesamtfläche von ca. 0,1 ha. Einzeldenkmale sind im vorliegenden Plangebiet nicht vorhanden. Die beiden Denkmale sind nicht Bestandteil der Planung. Eine Darstellung im zeichnerischen Teil ist daher nicht möglich.

Die vorliegende Planänderung nimmt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31 auf und ändert diesen lediglich marginal. Die Geschossflächenzahl entfällt, so dass eine dichtere Bebauung ermöglicht wird. Die Belange des Denkmalschutzes werden hier nicht tangiert. Die bisherige zweigeschossige Bebauung wird ersetzt durch die Festsetzung von Traufhöhen von 8,00 Meter zur Goethe- und Kirchstraße. Die Festsetzung nimmt damit Bezug auf das Gebäude Goethestraße 26, das auf der gegenüberliegenden Seite eine größere Traufhöhe aufweist. Weiterhin prägt das Gebäude Goethestraße 19 mit einer Traufhöhe von 7,50 Meter die Bebauung. Das vorliegende Plangrundstück setzt an der Ecke Goethestraße/Kirchstraße eine neue Raumkante und darf sich städtebaulich der nachfolgenden Front entlang der Goethestraße nicht unterordnen. Vergleichbar ist diese Situation mit der Bebauung an der Ecke Kirchstraße/Große Straße, wo ein deutlich höherer Baukörper die dahinterliegenden Straßenfronten dominiert.

Die Hinweise zum Umgebungsschutz sowie die bestehenden Genehmigungspflichten gemäß der §§ 8 und 10 des Denkmalschutzgesetzes werden in die Hinweise der Planzeichnung aufgenommen. Die oben getätigten Aussagen sowie die Hinweise aus der Stellungnahme werden im

Kapitel Denkmalschutz in die Begründung aufgenommen. Ein Verweis auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren und die darin abzuhandelnde Belange des Denkmalschutzes wird ebenfalls in die Hinweise der Planzeichnung aufgenommen.

Weitere Ergänzungen der textlichen Festsetzungen oder örtlichen Bauvorschriften bedarf es nicht. Die bestehenden Regelungen konkretisieren die bereits geltenden Bestimmungen und sind städtebaulich und denkmalrechtlich ausreichend. Die weitere Gestaltung des Gebäudes kann auf die nächste Planungsstufe im Bauantragsverfahren abgeschichtet werden.

An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

7. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Grundsätzlich besteht hinsichtlich des Immissionsschutzes keine Bedenken.

8. Naturschutzfachliche Stellungnahme

Keine Bedenken.

9. Bauaufsichtlicher Hinweis:

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss das beschleunigte Verfahren die Ausnahme bleiben. Es darf auch von der Stadt Rotenburg nicht zur Regel erhoben werden. Das geht aus dem Leitzatz im Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) hervor (Az.: 4 CN 6.19 vom 29.06.2021).

Unter der textlichen Festsetzung Nr. 2 des B-Planes wird festgelegt, dass im Bereich der abweichenden Bauweise die Gebäude an mindestens einer Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden müssen. Auch in der Begründung des B-Planes gibt es keine weiteren diesbezüglichen Ausführungen. Aufgrund des anhängigen Rechtsstreits (Nachbarbeschwerden zur zweiseitigen Grenzbebauung im Bereich Sparkassenbau) wären erläuternde Ausführungen zur Klarstellung (nur einseitige Grenzbebauung gewünscht / zulässig oder auch zweiseitige / allseitige Grenzbebauung zulässig) zur Vermeidung späterer Rechtsstreitigkeiten wünschenswert.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Bebauungsplan kann gem. § 13a BauGB unabhängig von der Quantität der Verfahren der Stadt Rotenburg aufgestellt werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt werden. Diese liegen hier vor und die Begründung geht auf die Tatbestandsmerkmale ausreichend ein.

In dem genannten Urteil des BVerwG wird auf einen Bebauungsplan verwiesen, welcher als unwirksam erklärt wurde, da es sich bei der zulässigen Nutzung (Photovoltaik) um eine „andere Maßnahme der Innentwicklung“ nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelte, welche nicht dem Ziel und Inhalt der Entwicklung der überplanten Fläche diene.

Die textliche Festsetzung unter Nr. 2 bestimmt, dass Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand auf mindestens einer Grundstücksgrenze errichtet werden müssen. Das bedeutet, dass das Eckgebäude auch auf beiden Seiten ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden kann. Städtebaulich ist es sogar ausdrücklich erwünscht, das Planvorhaben auf beiden Seiten ohne Grenzabstand zu errichten. Damit fügt sich das Gebäude sowohl auf der Goethestraße als auch auf der Kirchstraße in das vorhandene Siedlungsgefüge ein. Diese Aussage wird in die Begründung aufgenommen, um eine spätere Auslegung zu erleichtern.

An der Planung wird ansonsten ohne Änderung festgehalten.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Torsten Oestmann

Anlagen:

- Bebauungsplan
- Begründung