

**Stadt Rotenburg (Wümme)**

**–Stadtplanungsamt–**



# **Begründung**

zur

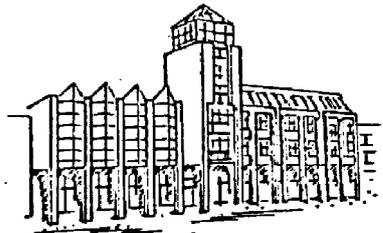
## **2.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 A**

– Gebiet zw. Stadtstreek und Nödenstrasse –

mit örtlichen Bauvorschriften

(Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB)

**Fassung für den Satzungsbeschluss**



---

## Inhaltsverzeichnis

<b>SATZUNG</b>	<b>3</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>4</b>

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A „Gebiet zw. Stadtstreek und Nödenstrasse“ .....	8
1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches .....	8
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes.....	8
1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung .....	9
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	9
2.1 Landes- und Regionalplanung .....	9
2.2 Flächennutzungsplanung.....	9
2.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan.....	10
2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB.....	12
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	14
3.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	14
3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	15
3.3 Natur und Landschaft.....	16
3.4 Verkehrliche Erschließung.....	16
3.5 Boden- und Denkmalschutz, archäologische Denkmalpflege .....	16
4. Ver- und Entsorgung.....	18

---

# SATZUNG

der Stadt Rotenburg (Wümme) über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A  
„Gebiet zw. Stadstreek und Nödenstrasse“

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

## § 1

### Geltungsbereich

Die 2. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16A und somit die Flurstücke 1/22, 1/39, 1/40, 1/41, 1/52, 1/55, 1/60, 1/61, 77/1 und einen Teilbereich des Flurstückes 348/8 der Flur 12 der Gemarkung Rotenburg.

## § 2

### Inhalt der Änderung

- 1.) Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 entsprechend der aktuellen BauNVO 1990 festgesetzt.
- 2.) Die textliche Festsetzung Nr. III zur Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 2 BBauGB und § 16 Abs. 3 BauNVO wird dahingehend klarstellend ergänzt, dass sich die Höhenbegrenzung ausschließlich auf die Gebäudefronten bezieht, die entlang der Großen Straße errichtet werden. Die textliche Festsetzung wird wie folgt angepasst:

Für die Höhe baulicher Anlagen, **die entlang der Großen Straße errichtet werden**, werden Höchstgrenzen ab Oberkante Straße (Gehweg Große Str.) festgesetzt:

- a) 1geschossige Gebäude: Traufhöhe max. 3,75 m
- b) 2geschossige Gebäude: Traufhöhe max. 7,00 m

## § 3

### Nachrichtliche Übernahme

#### Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Fließgewässer Stadstreek, bei dem es sich gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG um ein Einzeldenkmal handelt. Bei den Gebäuden Große Straße 21 (Wohn- und Geschäftshaus), Große Straße 21A (ehemaliger Speicher) und Große Straße 21B (ehemaliger Speicher) handelt es sich um Teile einer Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG. Die Ausweisung dieser Baudenkmale erfolgte am 22.03.1990.

---

Gemäß § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, 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. Der § 7 NDSchG zu den Grenzen der Erhaltungspflicht gilt entsprechend. Darüber hinaus bedarf gem. § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder befestigen will.

#### Archäologische Bodenfunde

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.

#### § 4

##### Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Rotenburg (Wümme), den \_\_\_\_\_

---

(Oestmann)  
Bürgermeister

---

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A „Gebiet zw. Stadstreek und Nödenstrasse“ beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Oestmann)  
Bürgermeister

---

2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A „Gebiet zw. Stadstreek und Nödenstrasse“ wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
Große Straße 49  
27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg (Wümme), den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Matthias Diercks)  
Planverfasser

---

---

3. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A „Gebiet zw. Stadstreek und Nödenstrasse“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A „Gebiet zw. Stadstreek und Nödenstrasse“ und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Rotenburg (Wümme), den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Oestmann)  
Bürgermeister

---

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A „Gebiet zw. Stadstreek und Nödenstrasse“ und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A „Gebiet zw. Stadstreek und Nödenstrasse“ und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Rotenburg (Wümme), den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Oestmann)  
Bürgermeister

---

---

5. Der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) hat diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A „Gebiet zw. Stadstreek und Nödenstrasse“ nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 13 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Oestmann)  
Bürgermeister

---

6. Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A „Gebiet zw. Stadstreek und Nödenstrasse“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme), den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Oestmann)  
Bürgermeister

---

7. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A „Gebiet zw. Stadstreek und Nödenstrasse“ sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Oestmann)  
Bürgermeister

---

## Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A „Gebiet zw. Stadtstreek und Nödenstrasse“

### 1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches

#### 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt im Zentrum der Stadt Rotenburg (Wümme) innerhalb des bereits bebauten Innenstadtbereiches und grenzt im Osten an die Nödenstraße, im Norden an die Aalter Allee und im Süden an die Große Straße (siehe Abb. 1). Das Planänderungsgebiet umfasst die Flurstücke 1/22, 1/39, 1/40, 1/41, 1/52, 1/55, 1/60, 1/61, 77/1 und einen Teilbereich des Flurstückes 348/8 der Flur 12 der Gemarkung Rotenburg. Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,94 ha.

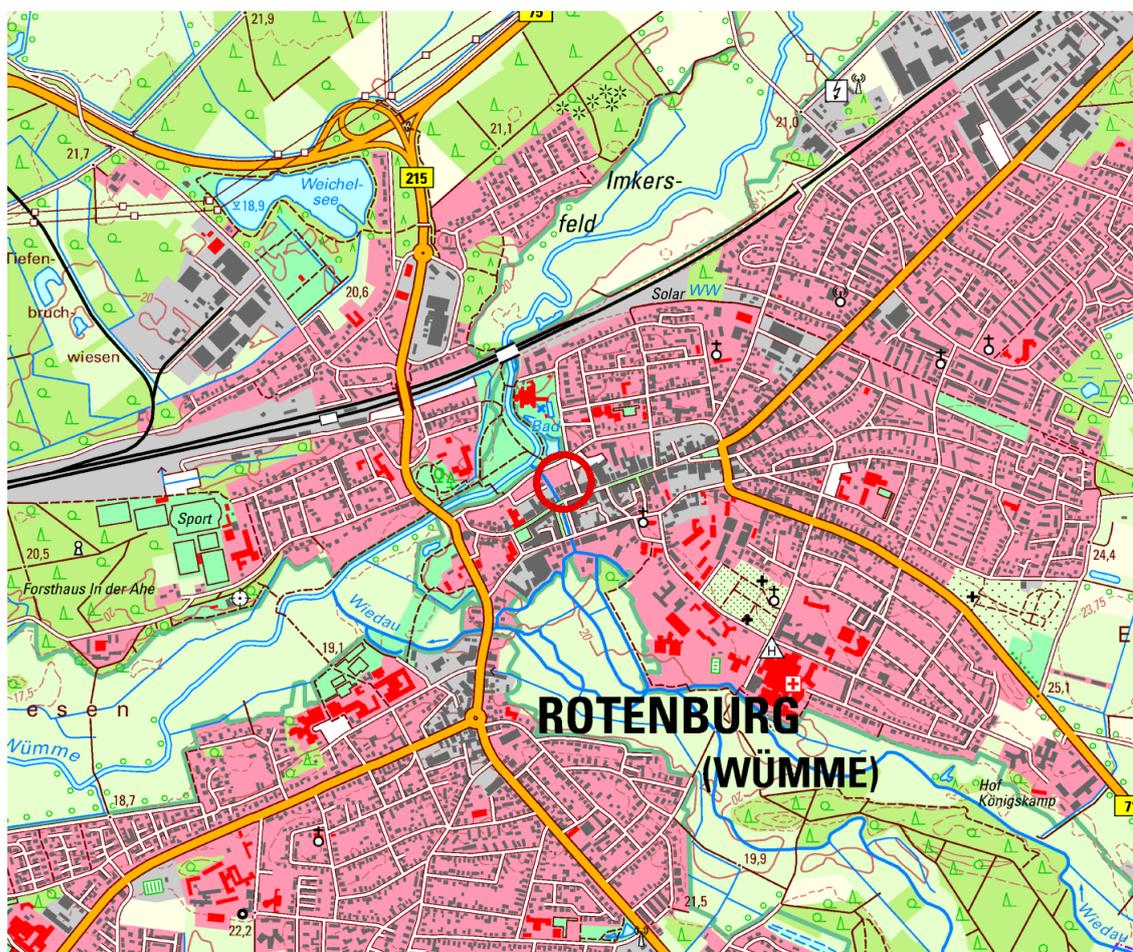


Abbildung 1: Lageplan des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab), Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2021

## 1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Das Planänderungsgebiet ist entlang der Großen Straße weitestgehend mit Wohn- und Geschäftsgebäuden mit zwei Vollgeschossen bebaut. Im Kreuzungsbereich der Großen Straße / Nödenstraße wurde ein Gebäude abgerissen, die Fläche liegt derzeit brach. In zweiter Reihe befindet sich direkt angrenzend an den Stadtstreek das Restaurant „Stadt Speicher“. Der rückwärtige Bereich wird entlang der Nödenstraße als öffentliche Parkplatzfläche genutzt, daran angrenzend befindet sich eine Grünfläche, welche zusätzlich durch Baumbestand und Ziergebüsch durchgrünt wird und auf der sich Bewegungsgeräte befinden. Wegeverbindungen ermöglichen die fußläufige Querung dieser Grünfläche. Nördlich des Planänderungsgebietes verläuft die Aalter Allee an die Freiflächen sowie die Wümme anschließen. Östlich des Plangebietes befindet sich das alte Postgebäude, welches derzeit kernsaniert wird.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A „Gebiet zw. Stadtstreek und Nödenstrasse“ werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung nicht berührt.

### 2.2 Flächennutzungsplanung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A „Gebiet zw. Stadtstreek und Nödenstrasse“ werden die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Rotenburg (Wümme) nicht berührt. Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Planänderungsgebietes weiterhin gemischte Bauflächen sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage / Spielplatz dar.

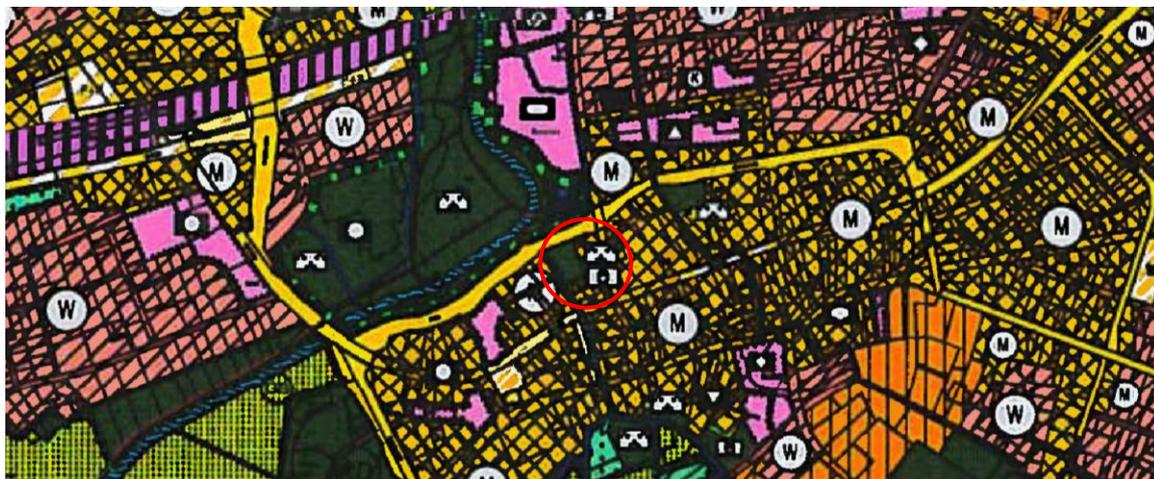


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

---

### 2.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16A „Gebiet zw. Stadtstreek und Nödenstrasse“ ist am 15.04.1987 rechtsverbindlich geworden, sodass die BauNVO aus dem Jahr 1977 anzuwenden ist.

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der Großen Straße / Nödenstraße ein Kerngebiet mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 fest. Im Kerngebiet sind Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Entlang der Großen Straße ist innerhalb des Gebietes MK1 die Errichtung von Gebäuden mit zwingend zwei Vollgeschossen in abweichender Bauweise festgesetzt, im Kreuzungsbereich der Nödenstraße / Großen Straße (MK2) sind Bauten in geschlossener Bauweise zu errichten. Zusätzlich ist an der Großen Straße das Vordergebäude an der Ostgrenze ebenfalls in geschlossener Bauweise zu errichten. Innerhalb des Gebietes MK 2 sind Gebäude entlang der Großen Straße, wie im westlich angrenzenden Gebiet MK 1, ebenfalls mit zwingend zwei Vollgeschossen zu errichten. Entlang der Nödenstraße sind Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen (Höchstmaß) zulässig. Für die Höhe der baulichen Anlagen wurden Höchstgrenzen ab Oberkante Straße (Gehweg Große Straße) festgesetzt. Demnach dürfen 1geschossige Gebäude eine Traufhöhe von max. 3,75 m und 2geschossige Gebäude eine Traufhöhe von max. 7,0 m nicht überschreiten.

Die Baulinien und Baugrenzen geben die überbaubaren Flächen sowie die Anordnung der Gebäude vor. Im östlichen Bereich des Kerngebietes wurde in einem Teilbereich eine Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, festgesetzt. Aus Gründen des Denkmalschutzes sind die Gebäude nur innerhalb der durch Baulinien gekennzeichneten überbaubaren Flächen zu errichten.

Im nördlichen Bereich des Kerngebietes wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zeichnerisch verbindlich geregelt, welches von der Planstraße in südliche Richtung bis zur Grünfläche führt.

Die südlich verlaufende Große Straße sowie eine von der Nödenstraße ins Plangebiet mündende Planstraße sind als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Baugrundstücke sind ausschließlich über diese beiden Straßen zu erschließen. Nördlich an die Planstraße angrenzend ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem Zweck öffentlicher Parkplätze festgesetzt.

Im rückwärtigen Bereich des festgesetzten Kerngebietes ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage / Spielplatz festgesetzt, welche durch einen festgesetzten Fußweg von der Aalter Allee bis zur Großen Straße durchquert wird. Auf der Grünfläche sowie im Bereich der öffentlichen Parkplatzfläche ist die Erhaltung von Einzelbäumen zeichnerisch festgesetzt. Am westlichen Rand des Plangebietes wurde

eine von Norden nach Süden verlaufende Wasserfläche (Stadtstreek) verbindlich geregelt.

Darüber hinaus wurden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Hinsichtlich der Dachformen und Dachneigungen sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen  $40^\circ$  und  $50^\circ$  zu errichten. Des Weiteren sind Dachaufbauten (Dachgauben, Dacherker, wandbündige Gaubengiebel) zulässig, wenn die Breite der Aufbauten zwei Drittel der dazugehörigen Gebäudeseite nicht überschreitet.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Darüber hinaus hat der Rat der Stadt Rotenburg im Jahr 2009 beschlossen, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Innenstadt neu zu ordnen und die Regeln für ihre Zulässigkeit zu ändern, was voraussetzte, dass rechtsgültige Bebauungspläne geändert bzw. Bebauungspläne erstmalig aufgestellt werden mussten, um den Ratsbeschluss umzusetzen. Der Bebauungsplan Nr. 16A war von diesem Beschluss betroffen, da er bisher hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten keine Festsetzungen getroffen hatte. Der Bebauungsplan Nr. 16A wurde somit im Rahmen einer 1. Änderung dahingehend ergänzt, dass im festgesetzten Kerngebiet MK 1 (Große

Str. 21, 21A und 21B) Vergnügungsstätten unzulässig sind. Im festgesetzten Kerngebiet MK 2 (Große Str. 23, 25 und 27) sind Spielhallen im Sinne von § 33 i Gewerbeordnung im Erdgeschoss unzulässig. In den sonstigen Geschossen des Kerngebietes MK 2 sind Spielhallen allgemein zulässig. Sonstige Vergnügungsstätten im Sinne des §7 Abs.2 Baunutzungsverordnung sind in allen Kerngebieten ausnahmsweise zulässig. Die Kerngebiete sind in der nachfolgenden Karte dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A ist am 15.06.2010 in Kraft getreten.

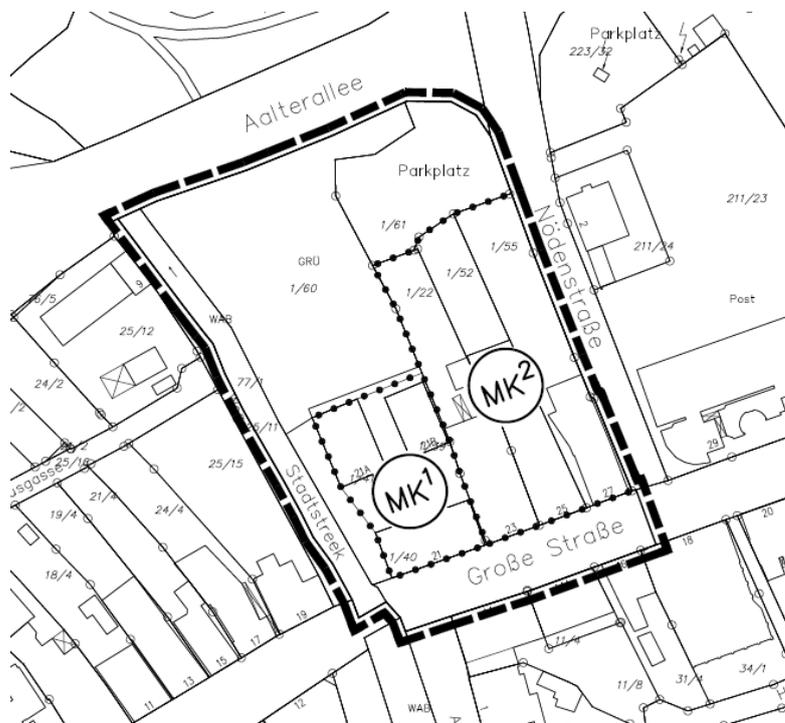


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, 1. Änderung

## 2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A „Gebiet zw. Stadstreek und Nödenstrasse“ soll die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 entsprechend der aktuellen BauNVO Anwendung finden. Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16A im Jahr 1986 in Kraft getreten ist, gilt die BauNVO aus dem Jahr 1977, sodass bei der Berechnung der GFZ die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, berücksichtigt werden müssen. Durch die Neufassung der Baunutzungsverordnung sind die vorgenannten Flächen von Aufenthaltsräumen grundsätzlich nicht mitzurechnen und es wurde mit § 25c BauNVO auch eine Überleitungsvorschrift aus Anlass der vierten Änderungsverordnung erlassen. Um eine zeitgemäße und wirtschaftliche Nachverdichtung in diesem Bereich zu erzielen, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“

---

durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor, da:

- a) die in den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A einbezogene Fläche innerhalb der Ortslage der Stadt Rotenburg liegt. Das Planänderungsgebiet ist von Bebauung umgeben. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung des Ortes durch eine Nachverdichtung der vorhandenen baulichen Nutzungen.
- b) die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Fläche eine Größe von ca. 9.400 m<sup>2</sup> hat und die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Weitergehende Bebauungspläne sind in keinem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang zu sehen. Der östlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 101 „Zwischen Großer Straße und Glockengießerstraße östlich Nödenstraße“, welcher ein Kerngebiet festsetzt und ebenfalls im Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wurde, ist bereits 2013 rechtsverbindlich geworden, sodass dieser in keinem zeitlichen Zusammenhang zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 A steht. Auch die sich derzeit in Aufstellung befindende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Zwischen Stadtstreek und Kirchstraße“ wird im Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt, befindet sich jedoch in keinem räumlichen Zusammenhang zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 A. Alle weiteren umliegenden Bebauungspläne wurden weitestgehend in den 80er Jahren im Normalverfahren aufgestellt. Die weiteren Bebauungspläne, die im zeitlichen Zusammenhang innerhalb der Stadt Rotenburg aufgestellt wurden, stehen in keinem sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit dieser Änderung.
- c) mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) des Weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist weit entfernt von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- e) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB auf dieses Bebauungsplanverfahren ist damit gegeben.

---

### **3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

#### **3.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Der Bebauungsplan Nr. 16A „Gebiet zw. Stadstreek und Nödenstrasse“ ist am 15.04.1987 rechtsverbindlich geworden. Durch den Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von kerngebietstypischen Nutzungen wie Einzelhandelsbetrieben, Büro- und Verwaltungsgebäuden und Gastronomiebetrieben in Kombination mit Wohnungen in den oberen Geschossen geschaffen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes galt die Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1977, welche auch fortlaufend bei Änderungs- und Neubauten zu berücksichtigen ist.

Der Abriss eines Gebäudes sowie ein geplanter Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses im Kreuzungsbereich der Großen Straße / Nödenstraße innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes geben der Stadt Rotenburg den Anlass, den Bebauungsplan in der Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 dahingehend zu ändern, dass diese entsprechend der neuen BauNVO aus dem Jahr 1990 anzuwenden ist. Da bei der BauNVO von 1977 bei der Berechnung der GFZ die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, berücksichtigt werden müssen, kann den Ansprüchen einer städtebaulich sinnvollen und wirtschaftlichen Nachverdichtung im Innenstadtbereich zum jetzigen Zeitpunkt nicht nachgekommen werden. Mit der Neufassung der Baunutzungsverordnung von 1990 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen von nicht Vollgeschossen grundsätzlich nicht mitzurechnen und es wurde mit § 25c BauNVO auch eine Überleitungsvorschrift aus Anlass der vierten Änderungsverordnung erlassen. Mit der Änderung der BauNVO wurde somit die Möglichkeit geschaffen, in den nach 1990 aufgestellten Bebauungsplänen, die Flächen und auch die Neubauten in Bezug auf die Geschossflächenzahl effektiver zu nutzen. In Kerngebieten kann somit in den höheren Vollgeschossen zusätzlicher stadtnaher Wohnraum geschaffen werden.

Die Stadt Rotenburg macht sich zur Aufgabe, den gesamten Bebauungsplan bzgl. der Geschossflächenzahl an die BauNVO von 1990 anzupassen, um eine ganzheitliche und nachhaltige Entwicklung, auch für zukünftige Änderungs- und Neubauten in diesem Bereich zu schaffen.

Die Flächen sind bereits auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16A bebaubar. Die Möglichkeit für eine zusätzliche Versiegelung des Bodens wird nicht geschaffen. Darüber hinaus entsteht mit dem geplanten Bauvorhaben im Hinblick auf die Baumasse durch die Berücksichtigung der BauNVO von 1990 kein Unterschied zur Fassung von 1962. Die Außenhülle und der damit einhergehende städtebauliche Eindruck bleibt bestehen. Mit der Anwendung der BauNVO von 1990 wird lediglich ermöglicht, dass neben der Nutzfläche im Erdgeschoss mehr Wohnraum in den darüber liegenden Geschossen realisiert werden kann. Durch die übrigen Festsetzungen des

---

rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, die unverändert bestehen bleiben, werden die Art, das Maß und die Lage von Gebäuden gezielt vorgegeben, um das innerstädtische Bild zu wahren. Negative Auswirkungen auf die nachbarschaftlichen Gegebenheiten sind aufgrund der geringen Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl durch die Anwendung der BauNVO von 1990 nicht zu erwarten, sodass der Charakter eines Kerngebietes erhalten bleibt. Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in einem notwendigen Maße in Anspruch genommen werden. Diesem wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes vollumfänglich nachgekommen. Der Standort im Innenstadtbereich bietet sich somit für eine Nachverdichtung an.

Des Weiteren wird die textliche Festsetzung Nr. III zur Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 2 BBauGB und § 16 Abs. 3 BauNVO dahingehend klarstellend ergänzt, dass sich die Höhenbegrenzung ausschließlich auf die Gebäudefronten bezieht, die entlang der Großen Straße errichtet werden. Eine entsprechende Anpassung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da das Gelände entlang der Nödestraße von der Großen Straße in Richtung Aalter Allee abfällt und der getroffene Bezugspunkt somit für diesen Bereich am höchsten Punkt festgesetzt wurde. Ziel der Höhenbegrenzung ist es letztendlich, dass ein einheitliches Bild in der Großen Straße gewahrt wird. Diesem wird mit der Festsetzung zur Höhenbegrenzung weiterhin nachgekommen. Mit der Anpassung der textlichen Festsetzung können Neubauten aufgrund des abfallenden Geländes entlang der Nödenstraße zukünftig so errichtet werden, dass sie sich an das Höhenniveau entsprechend anpassen und somit ein einheitlichen städtebauliches Bild geschaffen wird. Des Weiteren handelt es sich bei der Nödenstraße um eine Nebenstraße im Innenstadtbereich, welche von der Haupteinkaufsstraße (Große Straße) nicht vollumfänglich einsehbar ist, sodass von der Höhenbegrenzung im rückwärtigen Bereich der Großen Straße aus städtebaulicher Sicht abgesehen werden kann.

### **3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 in ihrer Begrenzung nicht verändert. Der Bebauungsplan wird ausschließlich dahingehend geändert, dass die GFZ, anders als bisher, entsprechend der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 anzuwenden ist. Durch die Neufassung der Baunutzungsverordnung sind die Flächen von Aufenthaltsräumen bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl grundsätzlich nicht mitzurechnen und es wurde mit § 25c BauNVO auch eine Überleitungsvorschrift aus Anlass der vierten Änderungsverordnung erlassen.

Des Weiteren wird die textliche Festsetzung Nr. III zur Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 2 BBauGB und § 16 Abs. 3 BauNVO dahingehend klarstellend ergänzt, dass sich die Höhenbegrenzung ausschließlich auf die Gebäudefronten bezieht, die entlang der Großen Straße errichtet werden. Für die Höhe baulicher Anlagen werden weiterhin die Höchstgrenzen ab Oberkante Straße (Gehweg Große Str.) für 1geschossige Gebäude mit

---

einer Traufhöhe von max. 3,75 m und für 2geschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von 7,00 m festgesetzt.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16A sind durch die 2. Änderung nicht betroffen und bleiben unverändert rechtswirksam.

### **3.3 Natur und Landschaft**

Durch die Planänderung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Bereits mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die Bebaubarkeit der in die Änderung einbezogene Fläche gegeben. Die Änderung bezieht sich lediglich auf die Geschossflächenzahl, die anders als bisher, mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes dann entsprechend der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 anzuwenden ist und somit eine zeitgemäße und wirtschaftliche Nachverdichtung erfolgen kann. Die mögliche Versiegelung des Planänderungsgebietes bleibt unverändert.

Eine ausführliche Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich.

### **3.4 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes wird nicht verändert. Die Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt weiterhin über die östlich angrenzende Nödenstraße bzw. über die in das Planänderungsgebiet mündende Planstraße, die der Zuwegung der nördlich gelegenen Parkplatzfläche innerhalb des Gebietes dient. Eine anderweitige Erschließung von der nördlich angrenzenden Aalter Allee sowie von der südlich verlaufenden Großen Straße ist aufgrund der getroffenen textlichen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 16A, zum Anschluss der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen, ausgeschlossen.

### **3.5 Boden- und Denkmalschutz, archäologische Denkmalpflege**

#### Bodenschutz

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

#### Denkmalschutz

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wies die Untere Denkmalschutzbehörde darauf hin, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Baudenkmale gem. § 4 NDSchG (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) befinden.

Als Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG befindet sich das Fließgewässer Stadtstreek am westlichen Rand innerhalb des Geltungsbereiches. Bei den Gebäuden Große Straße 21 (Wohn- und Geschäftshaus), Große Straße 21A (ehemaliger Speicher) und Große Straße 21B (ehemaliger Speicher) handelt es sich um Teile einer Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG. Die Ausweisung dieser Baudenkmale erfolgte am 22.03.1990. Die Baudenkmale werden aus der nachstehende Übersichtskarte ersichtlich:

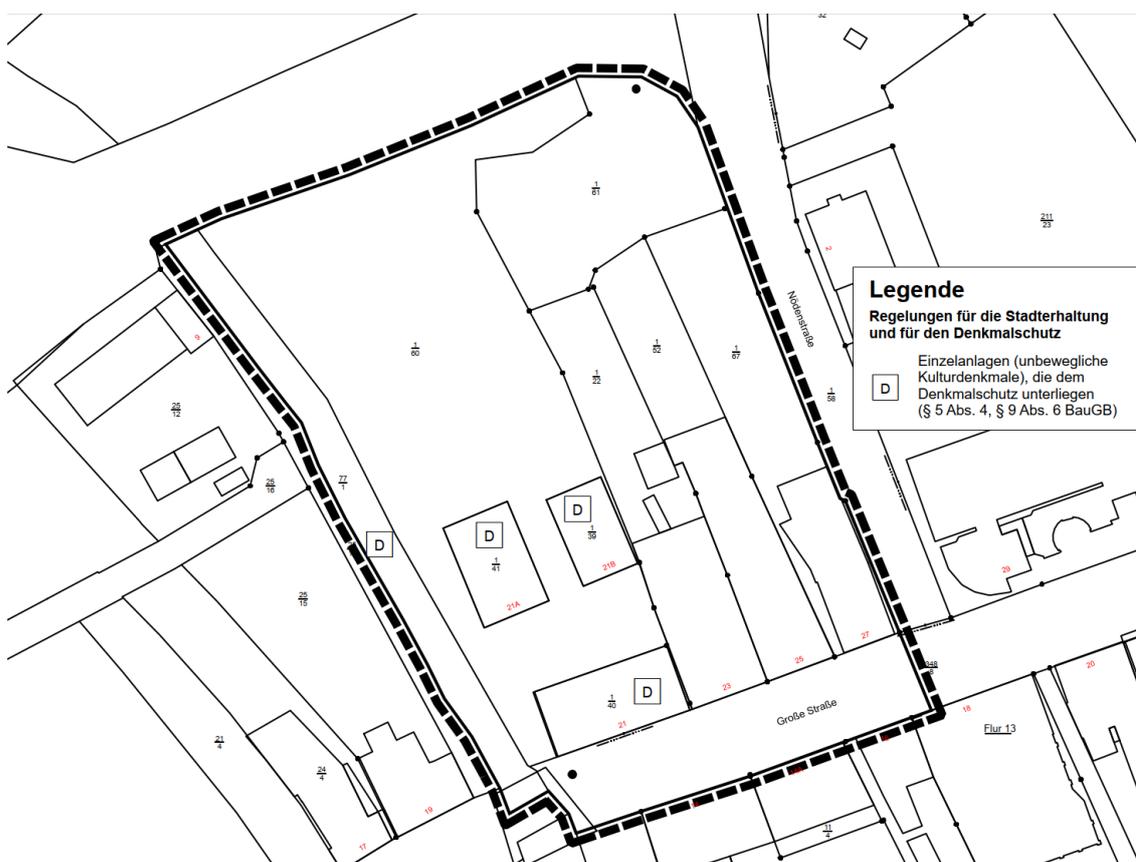


Abbildung 5: Übersicht der Baudenkmale innerhalb des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab)

Gemäß § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmal nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmal beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmal sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Der § 7 NDSchG zu den Grenzen der Erhaltungspflicht gilt entsprechend. Darüber hinaus bedarf gem. § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines Baudenkmal Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder befestigen will.

### Archäologische Denkmalpflege

---

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in einer Stellungnahme der Kreisarchäologie darauf hingewiesen, dass im Gebiet des Bebauungsplans archäologische Funde vermutet werden (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.

#### **4. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Planänderungsgebietes bleibt unverändert.

Rotenburg (Wümme), den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Oestmann)  
Bürgermeister

Stand: 03/2021