



Stadt Rotenburg (Wümme)

- Abteilung Stadtplanung -

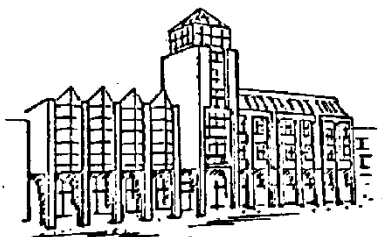
Begründung

Bebauungsplan Nr. 31

- Zwischen Stadstreek und Kirchstraße -

4. 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	15
5.1	Belange des Umweltschutzes	15

1. GRUNDLAGEN

1.1 Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Kernstadt von Rotenburg an der Einmündung der Kirchstraße in die Goethestraße. Das Plangebiet ist von Kerngebiets adäquaten Nutzungen umschlossen. In Richtung Norden entlang der Kirchstraße sowie nach Osten und Westen schließen sich Gebiets typische innerstädtische Geschäftsstraßen an. Im Erdgeschoss befinden sich in der Regel Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe oder Gaststätten. In den Obergeschossen befinden sich Wohnungen oder freie Berufe.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 4. Änderung „Zwischen Stadtstreek und Kirchstraße“, umfasst eine Fläche von ca. 0,1 ha. Das Plangebiet befindet sich in Flur 13 der Gemarkung Rotenburg sowie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 aus dem Jahr 1989. Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst das Flurstück 47/2, 47/3, 48/1 sowie 45/7 der Flur 13 der Gemarkung Rotenburg.

Das Plangebiet ist bebaut, entwickelt, und in eine Kerngebietsnutzung nach § 7 BauNVO eingebettet. Südlich des Plangebietes, rund um die Stadtkirche wurde im Jahr 2020 der Bebauungsplan Nr. 121 „AM Kirchhof“ entwickelt, der ein Mischgebiet festsetzt. Hier sind neben untergeordneten Wohnnutzungen kirchliche, kulturelle und soziale Einrichtungen angesiedelt.



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 Geschäfte, die in den letzten Jahrzehnten erweitert wurden. In Folge von Verkäufen und Nutzungswechsel in den letzten Jahren folgte schließlich in den letzten Jahren ein Leerstand der Gebäude. Die Hausnummer Goethestraße 27 wurde zuletzt als PC Fachgeschäft genutzt. Die Hausnummer Goethestraße 29 sowie das Gebäude entlang der Kirchstraße war ein Einrichtungshaus. Im Gebäude Kirchstraße 12 ist ein Bestattungsunternehmen untergebracht.

Das Eckgebäude ist sanierungsbedürftig und baulich in einem schlechten Zustand. Eine Erhaltung ist wirtschaftlich vertretbar. Durch zentrale Lage und die Nähe zu Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten, Gastronomie, Kunst- und Kulturstätten, Arbeits- und Bildungseinrichtungen sowie städtischen Grünflächen wie den Gebieten an Rodau und Wiedau ergeben gemeinsam mit der bereits vorhandenen Erschließung große Potentiale für eine umfassende Deckung der Daseinsgrundfunktionen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31 aus dem Jahr 1989 setzt das Plangebiet im Süden als Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 1,0, einer Geschossflächenzahl von 1,6 und einer zweigeschossigen geschlossenen Bauweise fest. Nach Norden schließt sich eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Geschossflächenzahl von 1,3 an.

Zusammenfassend werden mit der Aufstellung dieser 4. 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. 0,1 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. Im Umfeld wurde im Jahr 2020 der Bebauungsplan Nr. 121 in Kraft gesetzt. Dieser Plan hat das Ziel, die

Bereiche rund um die Stadtkirche gestalterisch zu schützen und behutsam zu entwickeln. Der Kirchhof ist räumlich und sachlich differenzierter zu beurteilen im Vergleich zum Plangebiet. Ein zeitlicher Zusammenhang ist ebenfalls nicht gegeben. Damit befindet sich im Umfeld 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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Zwischen Stadtstreek und Kirchstraße“ lediglich die Geschossflächenzahl entfällt und die Traufhöhen in Verbindung mit einer Dachneigung festgesetzt werden soll. Eine GRZ von 1,0 ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt worden.

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 vollständig versiegelte bebaute Flächen ohne Grünstrukturen. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Zwischen Stadtstreek und Kirchstraße“ 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Zwischen Stadtstreek und Kirchstraße" ist die Anfrage des Eigentümers des Eckgrundstücks von Goethestraße und Kirchstraße. Dieser plant, ein Wohnhaus mit Stellplätzen und einer Gewerbenutzung im Erdgeschoss zu errichten. Das Bauvorhaben fügt sich in den Siedlungszusammenhang ein. Das Plangebiet wird aktuell von einer leerstehenden Immobilie mit einer nicht erhaltenswerten Bausubstanz geprägt. Entlang der Kirchstraße schließt sich ein zweigeschossiges Gebäude mit einem Dienstleistungsbetrieb und einer Wohnnutzung an. Dieses bleibt erhalten, ist aber Teil einer geschlossenen Bebauung und daher vom Geltungsbereich der vorliegenden Planung erfasst.

Das Plangebiet wird durch den Bebauungsplan Nr. 31 "Zwischen Stadtstreek und Kirchstraße" aus dem Jahr 1989 überplant und setzt ein Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 1,0 einer Geschossflächenzahl von 1,6 sowie einer zweigeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise fest. Nach Norden ist aktuell eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Geschossflächenzahl von 1,3 festgesetzt. Aktuell wird keine Höhenbegrenzung festgesetzt.

Die vorgelegte Planung verzichtet auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl, damit zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Um eine Einfügung in den umgebenden Siedlungsbereich sicherzustellen wird die Traufhöhe auf 8,00 Meter zur Goethe- und Kirchstraße und auf 10,50 Meter im rückwärtigen Bereich festgesetzt. Als Dachform sind Sattel, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 40 und 50° zu errichten. Eine abweichende Bauweise, die eine Grenzbebauung zu mindestens einer Grundstücksgrenze vorsieht ist festgesetzt. Die festgesetzte zweigeschossige Bauweise entfällt, 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 Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO fest. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Oberhalb des Erdgeschosses sind nach Maßgabe des Bebauungsplanes Wohnungen 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 betrifft lediglich das vorliegende untergeordnete Plangrundstück. Der gesamte Geltungsbereich des

aktuell geltenden Bebauungsplanes Nr. 31 erstreckt sich entlang der Goethe und Kirchstraße. 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 Festsetzungen sichern die städtebauliche Integration in das Siedlungsumfeld. Das Grundstück weist eine Größe von lediglich ca. 600 m² auf. Das Plangebiet ist jedoch prägend für das umgebende Siedlungsgebiet. Eine punktuell etwas höhere Bebauung an dieser Stelle setzt an dieser Stelle einen positiven Akzent und fügt sich dennoch ein. Entlang der Goethestraße befinden sich einige ältere, ähnlich prägnante Gebäude. An der Ecke Kirchstraße/Große Straße befindet sich ein noch dominierendes Gebäude.

Die Planung fügt sich damit in die vorhandenen Strukturen ein. 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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Zwischen Stadtstreek und Kirchstraße“ verfolgt das Ziel, bestehende Siedlungsflächen im Sinne 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Zwischen Stadtstreek und Kirchstraße“ 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 mit einem leerstehenden Gebäude sollen hierzu neue Wohneinheiten geschaffen werden. Zusätzlich soll durch die Eingliederung von Gewerbeflächen im Erdgeschoss die Innenstadt gestärkt und die Einrahmung des Gebietes harmonisch abgeschlossen werden.

Mit dem städtebaulichen Konzept der 4. Änderung des Bebauungsplanes 31 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 Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO fest. Die bisherigen Regelungen über die Zulässigkeit von Nutzungen ändern sich nicht. Die Grundflächenzahl ändert sich nicht. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet.

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.

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 erreicht 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.

4.4 Höhenlage der baulichen Anlage

Die Traufhöhe der Gebäude wird auf maximal 8,00 Meter zur Goethe- und Kirchstraße und 10,50 Meter für die rückwärtigen Gebäudeteile festgesetzt. Die Dachneigung für Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer beträgt zwischen 40 und 50°. 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 Krüppelwalmen, 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 auf den Grundstücken versickert werden. Die Regenwasserentsorgung der privaten Flächen erfolgt satzungsgemäß auf den Grundstücken durch Versickerung. Fall das nicht möglich sein sollte, kann die Entwässerung über den vorhandenen Kanal erfolgen.

- **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 Kerngebiet uneingeschränkt möglich ist. Die auftretenden PKW Verkehr sind gebietstypisch und ordnen sich den vorhandenen Verkehrsbelastungen deutlich unter. 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.

4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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.

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.

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 Bauwische zu erhalten. Zudem empfiehlt sich die Aufnahme der umgebenden Materialität wie Holz und Backstein.

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.

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. 31 „Zwischen Stadstreek und Kirchstraße“ sind keine zu erhaltenden Gehölze vermerkt. Hochstämme gibt es im räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Zwischen Stadstreek und Kirchstraße“ nur auf den Verkehrsflächen, die sich außerhalb der überbaubaren Fläche befinden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Zwischen Stadstreek und Kirchstraße“ sieht eine Streichung der Geschossflächenzahl sowie eine Festsetzung der Traufhöhen und der Dachform vor. Durch die Lage, sowie die bereits vorgenommenen Eingriffe -insb. in den Boden- und Wasserhaushalt- ergeben sich durch die erweiterte Versiegelung keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Umwelt- und Naturschutzbelange. Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut.

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.

Rotenburg (Wümme), den 15.03.2022

.....L.S.

Der Bürgermeister