



Stadt Rotenburg (Wümme)

–Stadtplanungsamt–

Begründung

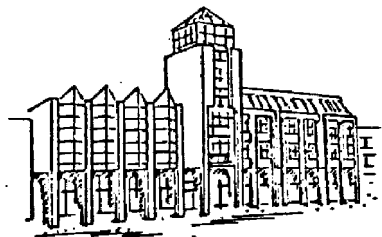
zur

3. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 31

– Zwischen Stadtstreek und Kirchstraße –

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB)



INHALTSVERZEICHNIS

1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches.....	3
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes	3
1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung.....	3
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.1 Landes-Raumordnungsprogramm.....	4
2.2 Flächennutzungsplan	5
2.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne	5
2.4 Archäologische Denkmalpflege	5
2.5 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB.....	5
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	7
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	7
3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	8
3.3 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt.....	10
3.3.1 Artenschutz.....	12
3.4 Örtliche Bauvorschriften	13
3.5 Immissionsschutz	14
3.6 Verkehr.....	14
3.7 Bodenschutz- und Abfallrecht	14
4. Ver- und Entsorgung.....	14
5. Bodenordnung	15

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt im Stadtzentrum von Rotenburg, zwischen der Großen Straße und der Steinbeißergasse (siehe Abb. 1). Es umfasst die Flurstücke 38/1, 42/14, 37/1, 734/35, 34/1, 31/4, 11/8, 11/4 und Teilflächen der Flurstücke 54/11 (Steinbeißergasse) und 366 (Am Wasser) der Flur 13 der Gemarkung Rotenburg.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,42 ha.

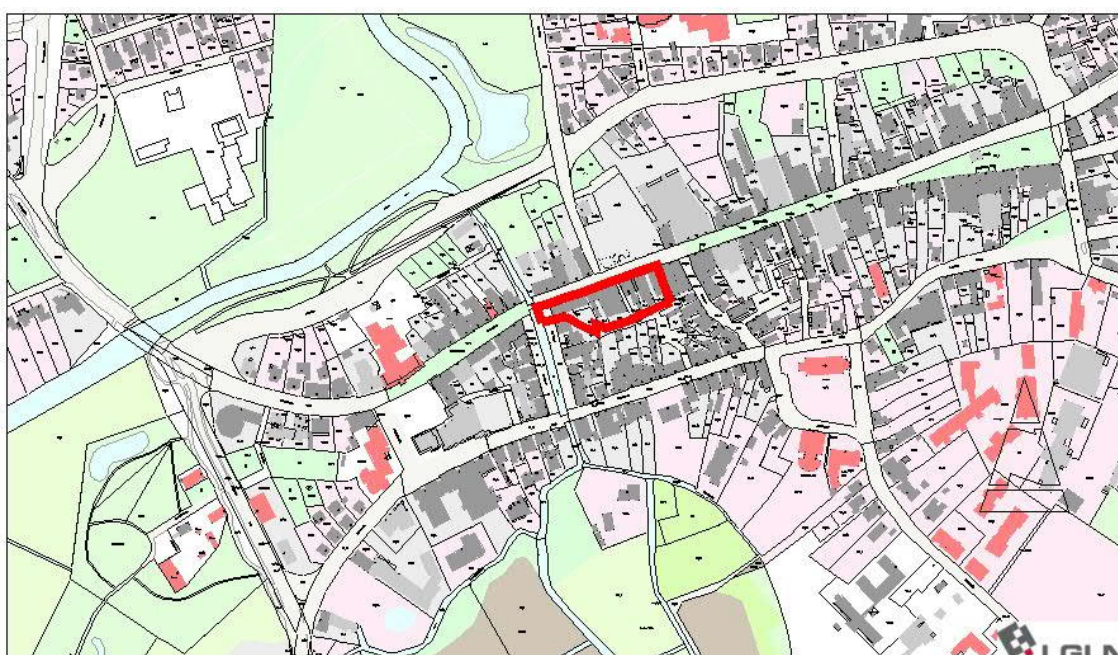


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) – LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2018

1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Das Planänderungsgebiet befindet sich in der Innenstadt von Rotenburg und ist entlang der Großen Straße bereits bebaut. Im Erdgeschoss der Gebäude befinden sich Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe, im Obergeschoss Wohnnutzungen. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sind Nebenanlagen und Stellplätze vorhanden, die z.T. über die rückwärtige Straße „Steinbeißergasse“ erreichbar sind.

Grünstrukturen in größerem Umfang sind nicht vorhanden.

Auf den benachbarten Flächen entlang der Großen Straße und der Straße „Am Wasser“ erstreckt sich ebenfalls eine Bebauung mit Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Dominiert wird die Lage durch das mehrgeschossige Postgebäude nördlich der Großen Straße. Westlich wird das

Planänderungsgebiet durch einen innerstädtischen Wasserlauf („Stadtstreek“) in einer Grünanlage begrenzt. Südlich der Steinbeißergasse ist eine mehrgeschossige Wohnbebauung neu entstanden. Ansonsten grenzen gemischte bauliche Nutzungen an. Weiterhin besteht zwischen der Großen Straße, auf Höhe der Haus-Nrn. 18 und 20, und der Steinbeißergasse ein fußläufiger Verbindungsweg.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Landes-Raumordnungsprogramm

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 wurde Rotenburg dem Ordnungsraum Bremen, also dem verdichteten Raum um Bremen zugeordnet. Das inzwischen in Kraft getretene Landes-Raumordnungsprogramm 2008 spricht dagegen nur noch von „verdichteten Regionen“, die zeichnerisch nicht mehr dargestellt sind. Die verdichteten Regionen mit ihren Zentren sollen ihre vielfältigen Potenziale und Funktionen zur Mobilisierung von Innovation, Wirtschaftswachstum und Beschäftigung, für die Versorgung, das Bildungs- und Sozialwesen sowie die Kultur und zur Verbesserung der Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen nutzen und ausbauen. Insbesondere sind außerlandwirtschaftliche Erwerbsmöglichkeiten durch Erschließung und Förderung des vorhandenen Entwicklungspotentials zu erhalten und neue Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die beabsichtigte Nutzung im Planänderungsgebiet ist mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms vereinbar.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) wird zurzeit neu aufgestellt, verbindlich sind aber noch die Ziele und Grundsätze der Fassung 2005 mit den 2007 in Kraft getretenen Änderungen bezüglich der Windenergiegewinnung. Rotenburg ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2005 als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen. Die Stadt Rotenburg wurde zudem als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ausgewiesen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg ist im Planänderungsgebiet keine besondere Nutzung vorgesehen. Dieser Bereich liegt im bebauten Stadtgebiet.

Die Stadt Rotenburg (Wümme) verfolgt das städtebauliche Leitbild einer kontinuierlichen Neuordnung und Nachverdichtung bereits bebauter Siedlungsbereiche, aber einer maßvollen wachstumsorientierten Siedlungsentwicklung.

Die beabsichtigte Nutzung im Planänderungsgebiet trägt zu diesen Zielen bei und ist auch mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg stellt im Planänderungsgebiet gemischte Bauflächen dar. Die vorgesehene Festsetzung von Kerngebieten (MK) stimmt somit mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes überein.

2.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Die im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Zwischen Stadtstreek und Kirchstraße“ gelegene Flächen sind bereits durch den Bebauungsplan Nr. 31 (seit 11/1989) rechtsverbindlich überplant. Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 31 im Planänderungsgebiet vollständig aufgehoben.

2.4 Archäologische Denkmalpflege

Im Bereich des Planänderungsgebietes werden archäologische Bodenfunde vermutet. In die Planänderung ist folgender Hinweis zu archäologischen Fundstellen nachrichtlich übernommen worden:

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.

2.5 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Zwischen Stadtstreek und Kirchstraße“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

-
- a) Die in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Rotenburg. Das Planänderungsgebiet ist überwiegend bebaut und von Bebauung umgeben. Die Bebauungsplanänderung dient der städtebaulichen Innenentwicklung im Zentrum von Rotenburg.
 - b) Die in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 4.200 qm, die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche liegt mit deutlich unter 20.000 qm.
 - c) Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 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.
 - d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage der Stadt Rotenburg und befindet sich in ausreichender Entfernung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, in diesem Fall vom FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“ südlich der Goethestraße. Das Schutzgebiet befindet sich in ca. 50 m Entfernung zu den geplanten Vorhaben. Zwischen den beiden Gebieten sind noch weitere Wohn- und Gewerbenutzungen vorhanden. Mit dem geplanten Vorhaben soll eine Nutzung des Änderungsgebietes als Kerngebiet ermöglicht werden. Dahingehend lassen sich auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des Gebietes keine Beeinträchtigungen ableiten.
Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

In der unmittelbaren Nachbarschaft der Bebauungsplanänderung ist in den letzten Jahren nur die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Zwischen Stadtstreek und Kirchstraße“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt worden, die einen engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang erkennen lässt. Diese grenzt südlich an die Bebauungsplanänderung an und hat eine Gesamtfläche von ca. 5.600 m², die überbaubare Fläche der darin festgesetzten Kerngebiete bleibt deutlich unter dem Schwellenwert. In Addition mit der überbaubaren Fläche der Bebauungsplanänderung von ca. 4.000 m² beträgt die überbaubare Fläche in beiden Planungen zusammengekommen ca. 8.000 m² und liegt somit unter 20.000 m².

Der Bereich nördlich der Großen Straße steht städtebaulich nicht im Zusammenhang mit der vorliegenden Änderung. Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB für das Planänderungsverfahren ist damit gegeben.

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Stadt Rotenburg ist im Landes-Raumordnungsprogramm 2008 und im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2005 als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitstellen.

Das Planänderungsgebiet liegt an der Großen Straße, die eine der wichtigsten Einkaufsstraßen von Rotenburg darstellt. Die bauliche Nutzung ist beidseitig der Großen Straße durch Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften etc. geprägt, die im Wesentlichen in den Erdgeschossen der Gebäude, zum Teil auch in den Obergeschossen untergebracht sind. Wohnnutzungen sind auf die Obergeschosse beschränkt.

Einige der Gebäude sind in die Jahre gekommen und sanierungsbedürftig, so dass hier Ersatzbauten oder Gebäudesanierungen vorgesehen sind. In der Umgebung des Planänderungsgebietes sind bauliche Entwicklungen im Gange bzw. sind in nächster Zukunft zu erwarten (z.B. für das nördlich gelegene Post-Areal). In diesem Zusammenhang will die Stadt einen Anreiz schaffen, Investitionen in die Bausubstanz zu tätigen, um die Versorgungssituation im Innenstadtbereich für Dienstleistungen und Wohnnutzungen zu verbessern.

Ziel der Stadt Rotenburg ist es, mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Handels- und Dienstleistungsbetriebe mit Angeboten des gehobenen Bedarfs zu schaffen und zu erweitern und dadurch die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich zu stärken und attraktiver zu machen. Außerdem sollen durch eine Innenverdichtung zusätzliche Baumöglichkeiten für Wohnungen geschaffen werden, um die Innenstadt auch nach Geschäftsschluss mit Leben zu erfüllen und möglichst vielen Einwohnern, insbesondere auch Menschen, die nicht (mehr) so mobil sind, die Möglichkeit zu bieten, in unmittelbarer Nähe zu den zentralen Infrastruktureinrichtungen der Stadt zu wohnen und diese fußläufig zu erreichen. Hierfür sollten die bisher noch unbebauten Grundstücksflächen erschlossen und baulich genutzt bzw. verdichtet werden.

Bei der Konkretisierung der Planung hat sich herausgestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 „Zwischen Stadtstreek und Kirchstraße“ teilweise nicht ausreichend sind, um die geplanten Nutzungen zu realisieren. Dahingehend sollen in Teilen Bebauungen mit bis zu 3 Vollgeschossen ermöglicht werden, um für möglichst viele, insbesondere auch ältere und nicht mehr so mobile Menschen Wohnmöglichkeiten direkt in der Innenstadt, also in unmittelbarer Nähe zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen, zu schaffen und die Baufreiheit zu erhöhen.

Hierbei soll durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen sowie durch örtliche Bauvorschriften zu Dachformen und Dachneigungen das zukünftige Erscheinungsbild positiv

gestaltet werden. Eine Einfügung in die umgebende Gebäudestruktur und den innerstädtischen Siedlungsbereich wird hiermit gewährleistet.

In der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 sollen die Grundsätze der Bauleitplanung berücksichtigt werden, die eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (gemäß § 1 Abs. 5 BauGB) vorsehen, also durch eine Nachverdichtung bereits bebauter Bereiche im innerstädtischen Bereich, und durch eine effektive Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden (gemäß § 1 a BauGB) zu betreiben.

Die Bebauungsplanänderung wird deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung der 3. Änderung sollen die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Erschließung der Baugrundstücke geregelt werden.

Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Planänderungsgebiet werden, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 31 „Zwischen Stadtstreek und Kirchstraße“ bereits festgesetzt, als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO ausgewiesen. Damit wird den in der näheren Umgebung vorhandenen baulichen Nutzungen Rechnung getragen und die Erweiterung und Ergänzung der innerstädtischen Nutzungen ermöglicht. Durch eine Aufteilung in die Kerngebiete MK 1, MK 2, MK 3, MK 4 und MK 5 erfolgt eine Gliederung des Kerngebietes.

In der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 31 ist bereits die Zulässigkeit von Spielhallen und Vergnügungsstätten geregelt. Diese Festsetzungen werden in der 3. Änderung des Bebauungsplanes übernommen, um weiterhin eine räumliche Steuerung von Spielhallen und Vergnügungsstätten im Sinne einer Belebung der Innenstadt zu ermöglichen und in dem Bebauungsplangebiet eine einheitliche rechtliche Grundlage für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten beizubehalten. Entsprechend sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in allen Kerngebieten Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unzulässig.

Ebenso sind in den Kerngebieten Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO unzulässig, um die angestrebte Nutzungsmischung aus Handel, Dienstleistungen und Wohnen nicht zu beeinträchtigen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 31 war bereits die Zulässigkeit von Wohnungen geregelt. Dies soll auch im Planänderungsgebiet erfolgen. Dabei wird allerdings unterschieden zwischen den an der Großen Straße, also dem wesentlichen Handels- und Dienstleistungsbereich der Stadt, gelegenen Grundstücken und den rückwärtigen Grundstücksbereichen im Planänderungsgebiet. Um die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung an der Fußgängerzone (Große Straße) zu sichern und zu fördern, sind im Kernge-

biet MK 1, MK 4 und MK 5 wie bisher gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sonstige Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. In den Kerngebieten MK 2 und MK 3 sind dagegen Wohnungen in allen Geschossen zulässig. Hier soll entsprechend den oben aufgeführten städtebaulichen Zielvorstellungen auch die Errichtung von Gebäuden ermöglicht werden, die nur dem Wohnen dienen, um so eine Belebung der Innenstadt zu erreichen und insbesondere nicht (mehr) so mobilen Menschen das Wohnen in unmittelbarer Nähe zu den wesentlichen Infrastruktureinrichtungen der Stadt zu ermöglichen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird in den vorderen Bereichen der Kerngebiete entlang der Straßen (MK1, MK 4 – MK 5) mit 1,0 festgesetzt, um in Anbetracht der Innenstadtlage und im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine effektive, verdichtete Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen zu ermöglichen. In den übrigen, rückwärtigen Bereichen wird eine GRZ von 0,9 festgesetzt, um hier Raum zu lassen für die Unterbringung von Nebenanlagen und Stellplätzen auf den Grundstücken.

Auf die Festsetzung einer Geschosflächenzahl kann im Planänderungsgebiet verzichtet werden, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl, die Höhenbegrenzungen und die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend definiert ist. Eine Einschränkung der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer niedrigeren Geschosflächenzahl ist zudem auf Grund des Zieles einer städtebaulichen Verdichtung nicht gewünscht.

In allen Kerngebieten werden Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt, um die künftige Bebauung an die vorhandenen Gebäude auf der gegenüber liegenden Straßenseite bzw. der Umgebung anzupassen. Unter Berücksichtigung einer bei gewerblicher Nutzung, insbesondere im Erdgeschoss, erforderlichen größeren Geschosshöhe wird die Traufhöhe im MK 1 auf 7,00 m begrenzt. Die Gebäudehöhe wird in Anpassung an die Höhe der umliegenden Gebäude mit maximal 12,00 m festgesetzt.

Eine Ausnahme stellt der östliche Bereich des Planänderungsgebietes dar. Im MK 4 und MK 5 wird mit 13,00 m eine größere Gebäudehöhe als in den übrigen Bereichen entlang der Straßen festgesetzt. Der Bereich stellt mit dem hohen Gebäude im Eckbereich Große Straße und Kirchstraße und dem gegenüberliegenden Postgebäude eine Dominante dar, die es rechtfertigt, hier eine entsprechend größere Gebäudehöhe zu ermöglichen.

Damit korrespondiert im MK 5 die Festsetzung einer Gebäudehöhe von 10,70 m bzw. im MK 4 von 12,85 m für Flachdächer entlang der Großen Straße. Andere Dachformen sind in diesem Bereich mit bis zu einer Höhe von 13 m zulässig, um weiterhin geneigte Dächer zu ermöglichen.

Für die rückwärtigen Bereiche (MK 2 und MK 3) ist eine maximale Gebäudehöhe von 14,50 m festgesetzt, um eine effektive Ausnutzung der Grundstücke im Sinne der Innenverdichtung zu erreichen. Im MK 3 ist für Flachdächer ebenfalls eine maximale Gebäudehöhe von 12,85 m zulässig.

Bezugspunkt für die Traufhöhe sowie die Gebäudeoberkante ist jeweils die Oberkante des an das Grundstück angrenzenden Gehweges der „Großen Straße“ bzw. der Straße „Am Wasser“, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

Bauweise

In allen Kerngebieten ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die besagt, dass die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand auf mindestens einer Grundstücksgrenze errichtet werden müssen. Die Grenzbebauung muss eine Höhe von mindestens 3 m aufweisen. Diese Bauweise wird grundsätzlich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31 entnommen und den aktuellen Entwicklungen in der Innenstadt angepasst. Damit soll erreicht werden, dass direkt angrenzend an der Großen Straße und der Straße Am Wasser die bisher weitestgehend geschlossene Gebäudefront gesichert ist. Zugleich können vorhandene Zuwegungen neben den Gebäuden erhalten bleiben.

Überbaubare Grundstücksflächen

Entlang der umliegenden Straßen ist, wie auch schon im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 31, eine Baulinie festgesetzt, um dort wie auf den angrenzenden Grundstücken eine durchgängige Straßenfront zu erreichen. Um allerdings eine gewisse architektonische Gestaltungsfreiheit zu gewähren und eine Auflockerung im Erscheinungsbild der Gebäudefront zu ermöglichen, ist ein Zurücktreten von Gebäudeteilen von der festgesetzten Baulinie um bis zu 0,50 m zulässig.

Im rückwärtigen Bereich werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen so festgesetzt, dass einerseits ausreichende Möglichkeiten zur Verwirklichung der baulichen Anlagen bestehen und andererseits ein genügender Abstand zur Verkehrsfläche der „Steinbeißergasse“ verbleibt, um „optisch“ den Verkehrsraum nicht zu stark zu verengen und Platz für Nebenanlagen und Stellplätze zu behalten.

Im südlichen und östlichen Bereich wird an die vorhandenen überbaubaren Grundstücksflächen angeschlossen.

Anschluss an Verkehrsflächen

Die Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt weiterhin über die ausgebauten umliegenden Stadtstraßen.

Zur fußläufigen Erreichbarkeit des Hauptgeschäftsbereichs an der Großen Straße wird wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 31 eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen dieser Straße und der rückwärtigen „Steinbeißergasse“ festgesetzt.

3.3 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt

Der überplante Bereich ist bereits durch Bebauungen für gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen vollständig überprägt. Im östlichen Bereich des Änderungsgebietes befindet

sich derzeit eine Brachfläche, da dort vor geraumer Zeit ein Gebäudeabriss erfolgte. In den rückwärtigen Bereichen der Bebauungen befinden sich teilweise kleinräumige Freiflächen mit individuellem Gehölzbestand.

Das gesamte Planänderungsgebiet ist bereits mit dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 31 als Kerngebiet überplant. Mit der 3. Änderung des B-Planes soll die Nutzung als Kerngebiet beibehalten werden. Lediglich die ursprünglich festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 soll auf 1,0 bzw. im rückwärtigen Bereich auf 0,9 erhöht werden. Die Erhöhung der Grundflächenzahl wird erforderlich, weil die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen und die dazugehörigen Stellplätze mit dessen Zufahrten bereits heute eine nahezu vollständige Versiegelung der Grundstücke erzielt.

Demzufolge ergeben sich mit der zukünftig höheren Versiegelungs- und Bebauungsmöglichkeit erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Die derzeitige GRZ von 0,6 kann jedoch im gesamten Änderungsgebiet für Nebenanlagen und Stellplätze bereits überschritten werden, sodass bereits eine maximale Versiegelung von 80 % zulässig ist. Aufgrund der Größe des Planänderungsgebietes und den Vorbelastungen gelten die zusätzlich entstehenden Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Bebauung als vertretbar. Durch den zukünftig hohen Versiegelungsgrad kann das anfallende Niederschlagswasser nur noch sehr eingeschränkt versickern, stattdessen soll es der Regenwasserkanalisation hinzugeführt werden. Durch die damit verbundene Verringerung der Grundwasserneubildung ergeben sich Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser. Diese werden durch die Änderungsgebietsgröße und einer mittleren Grundwasserneubildung jedoch nicht als erheblich eingeschätzt.

In den rückwärtigen kleinen Freiflächen sind vereinzelt Gehölzbestände vorhanden. Mit der geplanten Nachverdichtung ist eine Beseitigung des Bestandes nicht ausgeschlossen. Daraus ergeben sich für das Schutzgut Pflanzen erhebliche Beeinträchtigungen. Die vorhandenen Gehölze sind jedoch im rechtsverbindlichen B-Plan als nicht zu erhalten festgesetzt und entstammen auch aus keiner Anpflanzungsfestsetzung. Weiterhin besitzt die Stadt keine Baumschutzsatzung. Somit kann der Bestand, unter Berücksichtigung des Artenschutzes und der Sperrfrist, beseitigt werden. Ansonsten werden ausschließlich Biotoptypen geringer Bedeutung überplant, die für Arten und Lebensgemeinschaften keine besondere Bedeutung besitzen.

Auf die Schutzgüter Klima/Luft, Landschaftsbild und Tiere sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da das gesamte Änderungsgebiet bereits baulich deutlich vorbelastet ist.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Zwischen Stadtstreek und Kirchstraße“ dient nach § 13 a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für diese Fläche besteht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebiet der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 4.200 m² und liegt damit unter 20.000 m². Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden somit erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

3.3.1 Artenschutz

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.

Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisie-

rung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potenziell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Planänderungsgebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 werden Gebäudehöhen und überbaubare Grundstücksflächen geändert. Das Planänderungsgebiet ist fast ausschließlich bebaut. Weiterhin wird sich der maximale Versiegelungsgrad von derzeit 80 % (GRZ 2) auf eine maximale Versiegelung von bis zu 100 % erhöhen.

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan lassen sich keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen ableiten. Der Artenschutz ist über den Bebauungsplan hinaus bei der Realisierung baulicher Anlagen weiterhin zu beachten. Aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung sind Beeinträchtigungen auf Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten nicht zu erwarten.

Um eine generelle Tötung von Vögeln und Fledermäusen ausschließen zu können, ist die Rodung von Bäumen außerhalb der Brut und Setzzeit und gemäß der Sperrfrist (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Zudem sind die Bäume vor Beginn von Rodungs- und Fällungsarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen. Somit können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Rodung ausgeschlossen werden. Sollten zukünftig Erweiterungen oder Gebäudeabrisse erfolgen, ist der Bestand vor den Bautätigkeiten auf möglichen Besatz von Fledermäusen zu untersuchen und ggf. sind weitere Maßnahmen erforderlich. Beim Auffinden von Wochenstuben oder Winterschlafquartieren an den Gebäuden verzögert sich die Baumaßnahme bis zu dem jeweiligen Zeitpunkt, an dem das Quartier nicht mehr von Fledermäusen genutzt wird.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) werden i. V. m. §§ 80 Abs. 3 und 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für den Geltungsbereich örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB dazu beitragen, dass sich die Neubauten in das bestehende Ortsbild einfügen.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die im Bebauungsplan Nr. 31 3. Änderung festgesetzten Kerngebiete MK 1 und MK 2. Hier soll eine Anpassung der zukünftigen Bebauung entlang der Großen Straße und der Straße Am Wasser an die vorhandene ortsbildprägende Bebauung erreicht werden.

2. Dachformen und –neigungen

Festgesetzt werden daher die Errichtung eines Sattel- oder Walmdaches mit einer Dachneigung von 35° bis 50°. Bei Garagen, Nebenanlagen sind Ausnahmen zulässig.

3. Ordnungswidrigkeit

Wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 Abs. 3 NBauO und kann mit einem Bußgeld belegt werden. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 80 Abs. 3 NBauO dient dazu, dass Verstöße gegen die Gestaltungsvorschriften geahndet werden können.

3.5 Immissionsschutz

Durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen und durch die Verkehrsemissionen auf den angrenzenden Straßen wirken Schallemissionen auf das Planänderungsgebiet ein. Die Belastungen aus diesen Nutzungen und aus dem innerstädtischen Verkehr (20 km-Zone) sind grundsätzlich mit den festgesetzten Nutzungen der Kerngebiete vereinbar.

3.6 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die Große Straße, Straßen „Am Wasser“ und „Steinbeißergasse“.

3.7 Bodenschutz- und Abfallrecht

Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Planänderungsgebiet.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort 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.

4. VER- UND ENTSORGUNG

• Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH. Die Löschwasserversorgung wird in Rotenburg über Löschbrunnen bzw. Vorfluter oder alternativ über Hydranten zur Verfügung gestellt.

• Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des anfallenden *Schmutzwassers* erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation. Das *Niederschlagswasser* der baulichen Anlagen soll den Regenwasserkanälen in den umliegenden Straßen zugeleitet werden. Eine Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken wird nur begrenzt möglich sein. Ein Nachweis der Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt zu gegebener Zeit im Rahmen der Durchführung der Planung.

- **Strom- und Gasversorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

5. **BODENORDNUNG**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Rotenburg, den

.....
Der Bürgermeister

(L.S.)