



**Stadt Rotenburg (Wümme)**

-Amt für Planung, Entwicklung und Bauen-

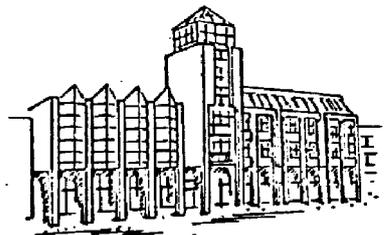
## **Begründung**

zur

### **2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 D**

**„Gebiet zwischen Harburger  
Straße und Brandenburger  
Straße“**

Mit örtlichen Bauvorschriften



<b>TEIL I: BEGRÜNDUNG DER BAULEITPLÄNE .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Grundlagen .....</b>	<b>5</b>
1.1 Lage und Grenzen des Plangebietes .....	5
1.2 Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand, Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	5
1.3 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	6
<b>2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>7</b>
2.1 Rechtsgrundlagen .....	7
2.2 Landes- und Regionalplanung.....	7
2.3 Flächennutzungsplan .....	8
<b>3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet .....</b>	<b>8</b>
3.1 Bebauungsplanbestand.....	8
<b>Abb.1: Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 55 A „Glockengießerstr.- West“ .....</b>	<b>10</b>
3.2 Städtebauliche Situation .....	10
3.3 Belange des Umweltschutzes.....	10
<b>4. Erläuterungen zu den Planinhalten.....</b>	<b>11</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	12
4.2 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise .....	12
4.3 Höhenlage der baulichen Anlage.....	12
4.3 Gestaltungsvorschriften.....	13
4.6 Stellplätze, Garagen und Carports .....	13
4.7 Verkehrserschließung.....	14

4.8	Ver- und Entsorgung .....	14
4.9	Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze.....	15
4.10	Immissionsschutz .....	15
4.11	Wasserschutzgebiet und Richtfunktrasse.....	15
<b>5.</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung.....</b>	<b>15</b>
5.1	Bodenordnung.....	15
5.2	Kosten und Finanzierung.....	15

Abkürzungen:

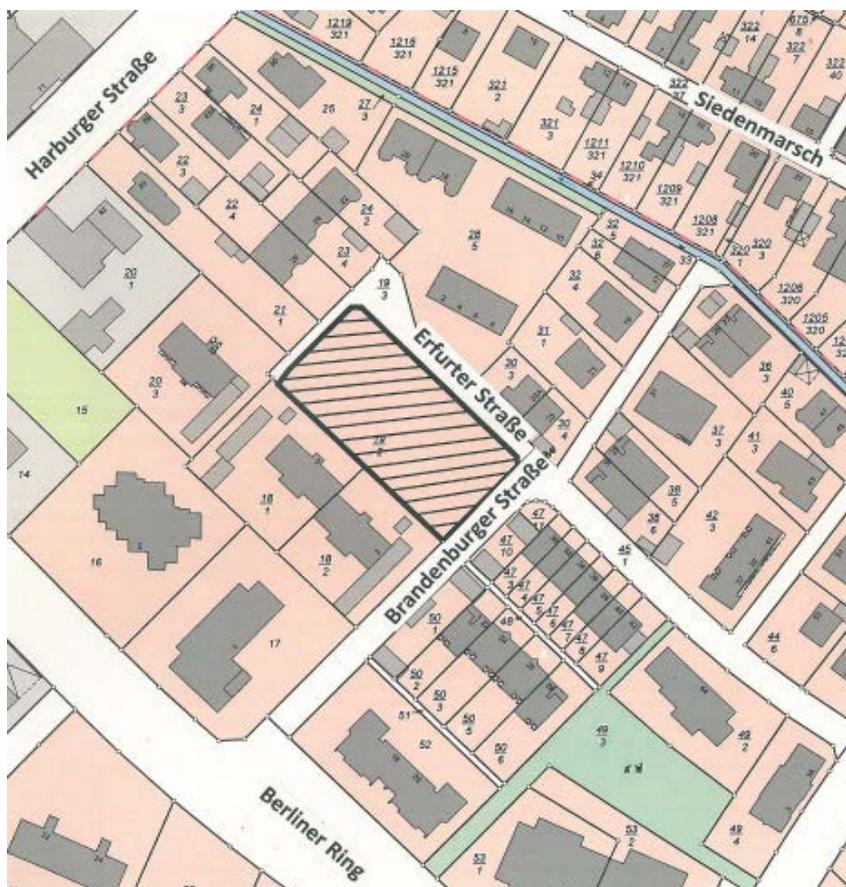
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
FNP	Flächennutzungsplan
GRZ	Grundflächenzahl
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
NAGBNatSchG	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
TF	Textliche Festsetzungen
WE	Werteinheiten

# TEIL I: BEGRÜNDUNG DER BAULEITPLÄNE

## 1. Grundlagen

### 1.1 Lage und Grenzen des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 D „Gebiet zwischen Harburger Straße und Brandenburger Straße umfasst ca. 2.400 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt in der Flur 39 der Gemarkung Rotenburg und wird durch den Bebauungsplan Nr. 11 D 1. Änderung überplant ebenso wie das südlich angrenzende Grundstück. Im Norden und Westen gibt der Bebauungsplan Nr. 11 D die Bebauung vor.



Lageplan des Geltungsbereichs

### 1.2 Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand, Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird durch einige kleinere Bäume, Hecken und Sträucher geprägt.

Im Zuge der demographischen Entwicklung wird insbesondere der Bedarf an barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen in zentraler Lage zunehmen. Mit der

geplanten Wohnbebauung wird diesem Umstand durch die Bereitstellung eines entsprechenden Angebotes in innenstadtnaher, gut erreichbarer Lage Rechnung getragen.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 11 D „Gebiet zwischen Harburger Straße und Brandenburger Straße“ lässt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Anzahl der Geschosse und Bauweise die geplante Bebauung nicht zu.

Um Nachverdichtungspotenziale im Siedlungsbestand effektiv nutzen zu können, ist eine geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl, der Anzahl der Geschosse sowie der Bauweise erforderlich. Hierbei werden die Höhen der Gebäude so festgesetzt, dass sie sich in den umliegenden Gebäudebestand einfügen. Das Grundstück befindet sich in der Nähe von Versorgungsbereichen, so dass eine höhere Verdichtung hier durchaus vertretbar ist, wenn die Fläche im Sinne einer Nachverdichtung zukünftig einer höheren Ausnutzung zugeführt wird.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung ist das Bauvorhaben auf die umgebende Bebauung abzustimmen, damit nachbarschaftliche Spannungen im Vorfeld ausgeräumt werden können. Wesentliches Ziel dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 D „Gebiet zwischen Harburger Straße und Brandenburger Straße“ ist die Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung an die aktuellen Entwicklungserfordernisse.

Zusammenfassend werden mit der Aufstellung dieser 2. 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 lediglich ca. 2.400m<sup>2</sup>. Die festzusetzende zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt entsprechend deutlich unterhalb der maximal zulässigen Grenze von 20.000 m<sup>2</sup>. Zudem ist die Fläche derzeit bereits überbaut und somit als Bestand zu werten.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a 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.

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 D, 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 planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Art. 84 der Niedersächsischen Bauordnung – NBauO
- Planzeichenverordnung – PlanzV

### **2.2 Landes- und Regionalplanung**

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 Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) des Landkreises Rotenburg.

Rotenburg hat als Mittelzentrum die Schwerpunktaufgaben "Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten" und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“.

Durch geeignete nachhaltige Maßnahmen des Städtebaus ist für ein entsprechendes Angebot an Wohnungen 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. Durch die Ergänzung des Marktsegments barrierefreier bzw. –armer Wohnungen an zentraler Stelle soll das Angebot unterschiedlicher Wohnungsformen in Rotenburg ausgebaut und somit die Funktion des Ortes als Mittelzentrum weiter gestärkt werden.

Die Planung steht damit im Einklang zu den Zielen der Raumordnung.

## **2.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg stellt für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche (W) dar. Der Bebauungsplan ist somit weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet**

### **3.1 Bebauungsplanbestand**

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 11 D „Gebiet zwischen Harburger Straße und Brandenburger Straße“ vom 29.05.2001 setzt für das Grundstück ein Allgemeines Wohngebiet fest und beschränkt hierbei die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf zwei. Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend auf zwei festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 angegeben. Vorgesehen ist weiterhin eine offene Bauweise. Hierbei sind nur Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig. Die überbaubare Fläche erstreckt sich nahezu über das gesamte Baugrundstück.

Direkt südlich ist eine zwei bis dreigeschossige Bebauung festgesetzt und im Anschluss daran sind drei bis viergeschossige Bauten festgesetzt. Im weiteren Umfeld dominieren Hausgruppen (Reihenhäuser), die in der Regel zweigeschossig errichtet sind. Die gesamte Nachbarschaft ist bereits komplett bebaut, so dass die vorliegende Änderung das letzte verfügbare Baugrundstück einer baulichen Nutzung zuführt.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 D werden durch den Änderungsbereich überlagert und durch diese Planung ersetzt.

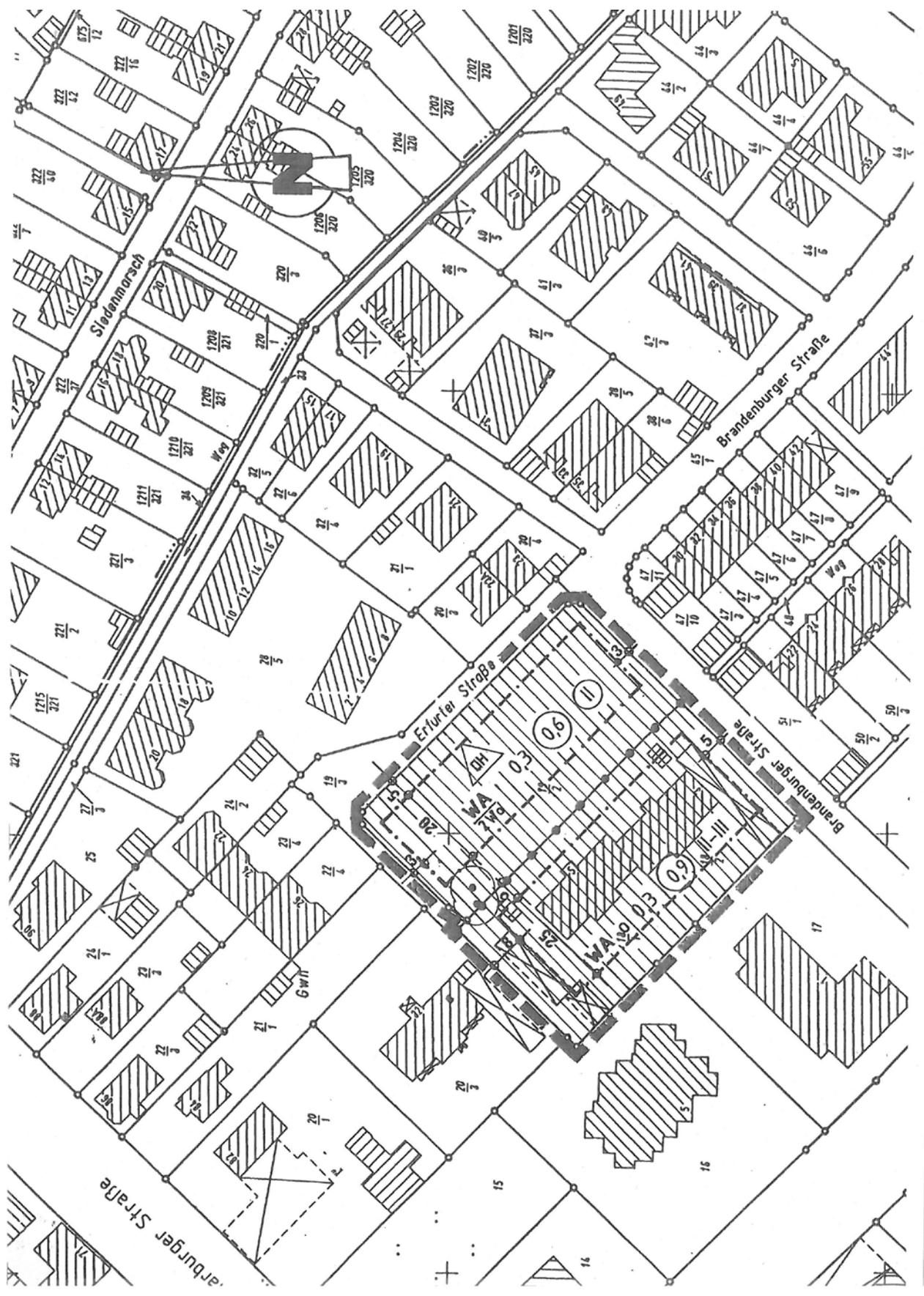


Abb.1: Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 55 A „Glockengießerstr.-West“

### **3.2 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Rotenburger Stadtzentrums und ist über den Berliner Ring, die Brandenburger Straße und die Erfurter Straße an die Harburger Straße angeschlossen. Die Brandenburger und Erfurter Straße sind schwach befahrene Straßen, die allgemein nur von Anliegern befahren werden.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzung geprägt. Südlich des Planbereichs befinden sich mehrgeschossige Gebäude, die zum Teil deutlich höher errichtet sind als es die Planänderung vorsieht. Die weitere Bebauung im Westen Norden und Osten wird hauptsächlich durch höhere Reihenhäuser geprägt.

### **3.3 Belange des Umweltschutzes**

Das Plangebiet ist unbebaut und eine Ruderalvegetation ist anzutreffen. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht gegeben. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist im Bestand wie folgt einzuschätzen:

#### **Boden/ Wasser/ Luft und Klima**

Das Plangebiet ist unbebaut. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung im Umfeld 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.

#### **Orts- und Landschaftsbild**

Das Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes ist durch die bestehende Bebauung geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird. Gleichwohl sollte sich das geplante Vorhaben in die bestehenden Strukturen einfügen.

#### **Arten und Lebensgemeinschaften**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Rotenburg, der an dieser Stelle keine höherwertigen Strukturen aufweist. Es besteht aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung und Bebauung kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten. Auf dem Grundstück ist eine Ruderalvegetation anzutreffen, die in den letzten Jahren entstanden ist.

Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach als gering einzuschätzen.

Gleichwohl ist den Belangen des Artenschutzes bei der Umsetzung des Bebauungsplans Rechnung zu tragen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gelten auch unabhängig vom Bebauungsplan. So gilt das Tötungsverbot für besonders geschützte Arten. Um auszuschließen, dass bei Bauarbeiten z. B. Nester zerstört werden, sind als Vermeidungsmaßnahme die Rodung der Grünbereiche in die Zeit außerhalb der Brut- und der Aufzuchtzeit der Jungen (Anfang März bis Ende August) zu legen. Alternativ kann vorher eine Begehung durch einen Fachkundigen erfolgen. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist sicherzustellen, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten nicht betroffen sind.

### **Altlasten**

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

### **Kultur- und Sachgüter**

Beeinträchtigungen geschützter Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) gehen von der Planänderung nicht aus.

Ein Verdacht auf Bodenfunde ist nicht bekannt.

### **Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist durch die Verkehrsmenge auf der weiter westlich vorbeiführenden Hauptverkehrsstraße Harburger Straße lärmtechnisch vorbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55dB(A) am Tag und 45dB(A) in der Nacht werden jedoch aufgrund des Abstandes von 100 m zur Fahrbahn der Harburger Straße und dazwischen liegender abschirmender Bebauung nicht überschritten.

Da die Verkehrsführung bereits geschwindigkeitsreduziert in einer Tempo-30-Zone erfolgt und sich das Plangebiet in einem zentralen innenstadtnahen Bereich befindet, ist diesbezüglich eine Immissionsschutzproblematik derzeit nicht bekannt.

## **4. Erläuterungen zu den Planinhalten**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 D, der eine Größe von 2.400 m<sup>2</sup> aufweist, sind 2 Einzelhäuser mit 16 Wohnungen in zwei Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Staffelgeschoss geplant. Um eine optimale Südausrichtung der Gebäude zu gewährleisten erfolgt die Erschließung über die Erfurter Straße.

Durch das Vorhaben wird in zentraler Lage Rotenburgs Wohnraum geschaffen, der durch die barrierefreie Ausgestaltung insbesondere für ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen eine der Nachfrage entsprechende Angebotserweiterung darstellt. Diese Ausführungen dienen der weiteren Information zur Durchführung des Bebauungsplanes. Es sind keine Festsetzungen des Bebauungsplanes.

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes ist durch eine vorhandene Wohnnutzung geprägt. Das Plangebiet wird deshalb weiterhin entsprechend der bisherigen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Die nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, da hierfür in diesen Gebieten kein Bedarf besteht. Für eine Begrenzung der Wohnungen je Gebäude besteht kein Planungserfordernis.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht mit einer Grundflächenzahl von 0,4 den ortsüblichen Gegebenheiten.

Die zulässige Grundfläche GR darf durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche insgesamt bis zu einer Grundflächenzahl -GRZ- von höchstens 0,60 überschritten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gleichlautend in der BauNVO geregelt. Informativ enthält die Planzeichnung diese Regelung.

In Anlehnung an den Bestand weiter südlich werden im Änderungsbereich drei Vollgeschosse (III) zugelassen. Allerdings werden in den Gestaltungsvorschriften die Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, so dass eine Einfügung in den umliegenden Gebäudebestand gegeben ist.

Zudem wird innerhalb des Änderungsbereiches eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den beiden geplanten Einzelhäusern.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ermöglicht die Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser sowie von Hausgruppen. Dies stellt die wesentlichste Änderung der bisherigen Planungskonzeption dar, die lediglich Doppelhäuser und Hausgruppen vorsah. Aufgrund der umgebenden Bebauung fügen sich Einzelhäuser ebenfalls in den Siedlungszusammenhang ein.

#### **4.3 Höhenlage der baulichen Anlage**

Die Traufhöhen der Gebäude wurden auf 9,00 Meter und die Firsthöhe auf 13,00 Meter festgesetzt. Als Traufhöhe gilt bei geneigten Dächern die Höhe der Außenwand vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der

Dachhaut, gemessen an der Traufseite. Als Bezugspunkt wird die Höhenlage der fahrbahndecke der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche herangezogen.

Mit dieser Regelung soll dem Vorhabenträger eine dreigeschossige Bauweise unabhängig den Regelungen der NBO ermöglicht werden. Die Firsthöhe wird in Abhängigkeit der Dachneigung verwirklicht. Insgesamt ist durch die Begrenzung der Gebäudehöhen die Einfügung in den Siedlungszusammenhang sichergestellt.

### **4.3 Gestaltungsvorschriften**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Gebäude mit symmetrischen Sattel- und Walmdächern mit einer Dachneigung zwischen 22 und 25° zulässig. Damit ist sichergestellt, dass sich die Firsthöhe anhand einer dreigeschossigen Bebauung, in den umliegenden Gebäudebestand einfügt. Es sind ausschließlich rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Solaranlagen sind in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach anzuordnen. Aufgrund der Südausrichtung ist eine optimale solare Ausnutzung gegeben.

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der Gebäude dürfen höchstens 0,50 Meter über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes) liegen.

Die Höhenlage der künftigen Gebäude ist festgesetzt, um so eine ausgeglichene Höhenentwicklung der Gebäude zu erreichen. Durch die geplanten Einzelbaumaßnahmen auf den Grundstücken wird die natürliche Geländeoberfläche durch Aufschüttungen verändert werden: Dies wird sich insbesondere im Höhenverhältnis der Grundstücke zueinander und zur zugeordneten Planstraße auswirken. Es ist deshalb auch insbesondere unter Berücksichtigung der Grundstücksentwässerung in einem Gebiet, in dem hohe Grundwasserstände sind, von Bedeutung, dass die Höhenlagen der Gebäude sich lediglich in einem engen Rahmen bewegen, um zu vermeiden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen durch erheblich voneinander abweichende Gebäude- und damit verbundene Grundstückshöhen entstehen. Es wird daher eine Maximalhöhe für die Erdgeschoss-Sohlen (Betonsohle ohne Estrich) der Gebäude festgesetzt, wobei der Bezugspunkt die Fahrbahnhöhe der zugeordneten Planstraße ist.

### **4.6 Stellplätze, Garagen und Carports**

Die Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten oberirdischen Gemeinschaftsstellplätze oder alternativ in der Tiefgarage nachzuweisen. Ist der Nachweis in der Tiefgarage erfolgt, sind bis zu 6 weitere Stellplätze oberirdisch für

Besucher zulässig. Die Einfahrt der Rampe der Tiefgarage kann auch außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen liegen.

Mit der Errichtung einer Tiefgarage soll die Versiegelung des Bodens auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden und die zusätzlich zur Verfügung stehenden Flächen begrünt werden, damit wird die Aufenthaltsqualität gesteigert und die Dichte der Wohnsiedlung verringert.

#### **4.7 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz und bedarf keiner weiteren Anpassung.

#### **4.8 Ver- und Entsorgung**

Die erforderlichen Erweiterungen bestehender Ver- und Entsorgungsnetze erfolgen durch die jeweiligen Leitungsträger.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung 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 wie bisher auf den Grundstücken versickert werden.

- **Löschwasserversorgung**

Soweit noch nicht vorhanden, erfolgt die Löschwasserversorgung durch die Stadt Rotenburg (Wümme).

- **Strom- und Gasversorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

Die Regenwasserentsorgung der privaten Flächen erfolgt satzungsgemäß auf den Grundstücken durch Versickerung. Die Erfahrungen auf den benachbarten Grundstücken lassen auf geeignete Bodenverhältnisse schließen.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

#### **4.9 Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze**

Für das Plangebiet ist kein Spielplatz erforderlich, da die bestehenden Kinderspielplätze in der Umgebung auch die Nachfrage aus dem Plangebiet decken.

#### **4.10 Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist durch die Verkehrsmenge auf der weiter westlich vorbeiführenden Hauptverkehrsstraße Harburger Straße lärmtechnisch vorbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55dB(A) am Tag und 45dB(A) in der Nacht werden jedoch aufgrund des Abstandes von 100 m zur Fahrbahn der Harburger Straße und dazwischen liegender abschirmender Bebauung nicht überschritten.

Da die Verkehrsführung bereits geschwindigkeitsreduziert in einer Tempo-30-Zone erfolgt und sich das Plangebiet in einem zentralen innenstadtnahen Bereich befindet, ist diesbezüglich eine Immissionsschutzproblematik derzeit nicht bekannt.

#### **4.11 Wasserschutzgebiet und Richtfunktrasse**

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet, Zone 3, der Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH. Ein Hinweis ist in der Planunterlage enthalten.

### **5. Maßnahmen zur Verwirklichung**

#### **5.1 Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **5.2 Kosten und Finanzierung**

Der Stadt Rotenburg entstehen keine weiteren Erschließungs- oder Unterhaltungskosten.

Rotenburg (Wümme), den 28.05.2014

Detlef Eichinger

Der Bürgermeister

L.S.