



Stadt Rotenburg (Wümme)

-Amt für Planung, Entwicklung und Bauen-

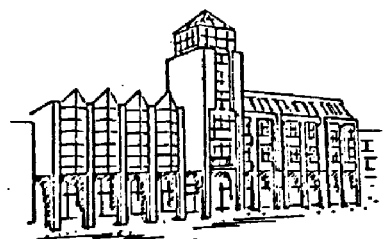
Begründung

zur

**1. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 15 B**

**„Bachenbruchsweg Gebiet
zwischen Süder- und Brauerstraße**

Mit örtlichen Bauvorschriften



TEIL I: BEGRÜNDUNG DER BAULEITPLÄNE	5
1. Grundlagen	5
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
2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen	7
2.1 Rechtsgrundlagen	7
2.2 Landes- und Regionalplanung.....	7
2.3 Flächennutzungsplan	8
3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet	8
3.1 Bebauungsplanbestand.....	8
3.2 Städtebauliche Situation	9
3.3 Belange des Umweltschutzes.....	10
4. Erläuterungen zu den Planinhalten.....	11
4.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise	11
4.3 Gestaltungsvorschriften.....	12
4.4 Stellplätze, Garagen und Carports	13
4.5 Verkehrserschließung.....	13
4.6 Ver- und Entsorgung	13
4.7 Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze.....	13
4.8 Immissionsschutz	14

5.	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	14
5.1	Bodenordnung.....	14
5.2	Kosten und Finanzierung.....	14

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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 B „Bachenbruchsweg Gebiet zwischen Süder- und Brauerstraße“ umfasst ca. 1.000 m². Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt in der Flur 22 der Gemarkung Rotenburg und wird durch den Bebauungsplan Nr. 15 B überplant ebenso wie die nördlich, östlich und westlich angrenzenden Bereiche. Im Süden gibt der Bebauungsplan Nr. 15 A die Bebauung vor.



Lageplan des Geltungsbereichs (Maßstab 1:2.000)

1.2 Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand, Darstellungen des Flächennutzungsplanes

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

Durch einen Neuzuschnitt des überplanten Grundstücks lässt sich das städtebauliche Ziel des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit einer Grundflächenzahl von 0,2 nicht mehr verwirklichen. Das Ziel soll aufgrund des Grundsatzes des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden nicht weiterverfolgt werden. Vielmehr sollen auch Familien im Zuge des demographischen Wandels Angebote in innenstadtnaher, gut

erreichbarer Lage Bauflächen zur Verfügung gestellt werden. Für eine Überplanung der westlichen und südwestlichen Fläche besteht derzeit kein Planungserfordernis.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 15 A „Bachenbruchweg - Gebiet zwischen Süder- und Brauerstraße“ lässt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung die geplante Bebauung nicht zu.

Um Nachverdichtungspotenziale im Siedlungsbestand effektiv nutzen zu können, ist eine geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl erforderlich. Hierbei fügt sich das Planvorhaben in den umliegenden Gebäudebestand ein. 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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 A „Bachenbruchweg - Gebiet zwischen Süder- und Brauerstraße“ ist die Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung an die aktuellen Entwicklungserfordernisse.

Zusammenfassend werden mit der Aufstellung dieser 1. 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. 1.000m². Die festzusetzende zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt entsprechend deutlich unterhalb der maximal zulässigen Grenze von 20.000 m². Zudem sind die benachbarten Flächen 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 B, wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) 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 Nachverdichtung von Einzel- und Doppelhäuser in innenstadtnaher, gut erreichbarer Lage soll es auch Familien ermöglicht werden zentral zu wohnen und Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen fußläufig nutzen zu können. Damit wird die Funktion des Ortes als Mittelzentrum weiter gestärkt.

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.

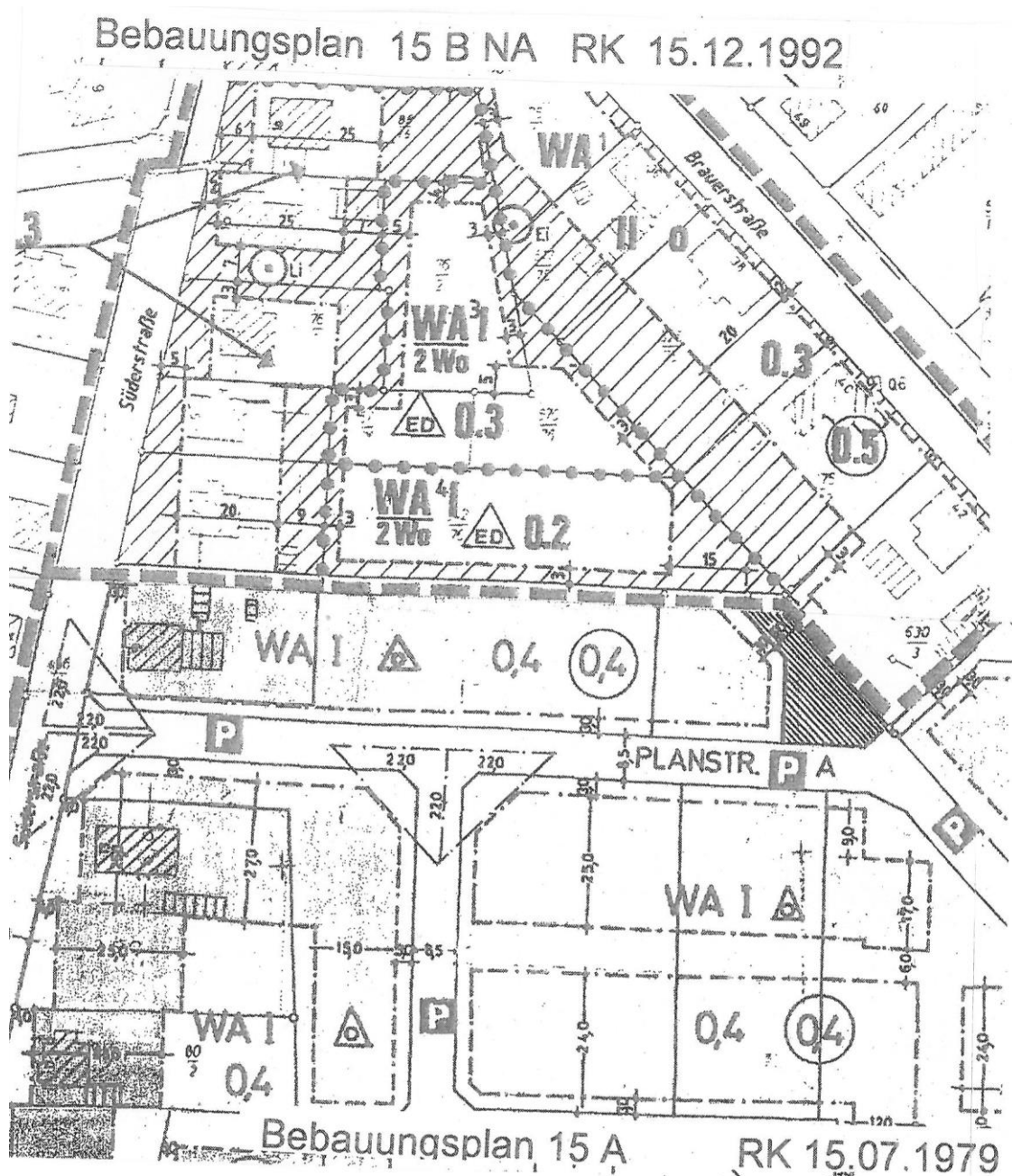
3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

3.1 Bebauungsplanbestand

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 15 B „Bachenbruchsweg - Gebiet zwischen Süder- und Brauerstraße“ vom 15.12.1992 setzt für das Grundstück ein Allgemeines Wohngebiet fest und beschränkt hierbei die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf zwei. Eine eingeschossige Bebauung ist hierbei vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,2 angegeben. Hierbei sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die überbaubare Fläche wird im Westen des Grundstücks festgesetzt. Weiter östlich und nördlich ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Direkt südlich setzt der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 15 A „Süderstraße – Moorkamp (Süd)“ vom 15.07.1979 ein allgemeines Wohngebiet fest. Eine eingeschossige offene Bebauung ist hierbei vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 angegeben. Die Geschossflächenzahl beträgt ebenfalls 0,4. Die überbaubare Fläche bezieht nahezu die gesamten Grundstücke ein.

Die Umgebung des Plangebietes ist nahezu komplett bebaut. Es dominieren eingeschossige einzel- oder Doppelhäuser. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 A werden durch den Änderungsbereich überlagert und durch diese Planung ersetzt.



Auszug aus den rechtsgültigen Bebauungsplänen Nr. 15 A und 15 B

3.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Rotenburger Stadtzentrums und ist über die Brauerstraße und die Süderstraße an den Bachenbruchsweg angeschlossen. Die Süderstraße ist eine schwach befahrene Straße die allgemein nur von Anliegern genutzt wird. Der Bachenbruchsweg ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut.

Die Umgebung des Plangebietes ist nahezu komplett bebaut mit eingeschossigen Ein- und Doppelhäuser. Es gibt nur noch eingeschränkte Möglichkeiten zur Nachverdichtung mittels Bauleitplanung.

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. 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 östlich vorbeiführenden Hauptverkehrsstraße B 440 Brauerstraße 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 ca. 50 m zur Fahrbahn der Brauerstraße und dazwischen liegender abschirmender Bebauung nicht überschritten.

Da die Verkehrsführung südlich des Geltungsbereiches bereits verkehrsberuhigt erfolgt und sich das Plangebiet innerhalb eines bereits bebauten Bereichs befindet, ist diesbezüglich eine Immissionsschutzproblematik derzeit nicht bekannt.

4. Erläuterungen zu den Planinhalten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 B 1. Änderung, der eine Größe von ca. 1.000 m² aufweist, ist eine Bebauung mit einem eingeschossigen Einzel- oder Doppelhaus mit maximal 2 Wohnungen vorgesehen. Das Gebäude soll nach Süden ausgereichtet werden, um eine gute Ausnutzung der Solarenergie sicherzustellen. Die Stellplätze sind östlich anschließend im festgesetzten Bereich für Einstellplätze nachzuweisen. Die Erschließung erfolgt über den kurzen Stichweg im südöstlichen Bereich, welcher an den Bachenbruchsweg angeschlossen ist.

Durch die Nachverdichtung von Einzel- und Doppelhäuser in innenstadtnaher, gut erreichbarer Lage soll es auch Familien ermöglicht werden zentral zu wohnen und Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen fußläufig nutzen zu können. 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. Es sind nur Wohngebäude im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO erlaubt. Diese Festsetzung wird vom rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, da die umgebende Bebauung eine derartige Prägung aufweist. Die Anzahl der Wohnungen wird auf 2 je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte festgesetzt, da dies der umgebenden Bebauung entspricht.

4.2 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht mit einer Grundflächenzahl von 0,4 den ortsüblichen Gegebenheiten. Insbesondere setzt der Bebauungsplan 15 A südlich des Planvorhabens bereits eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Diese Festsetzung ist die wesentliche Planänderung zur rechtskräftigen Planung. Die Erhöhung der

Grundflächenzahl entspricht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Nachverdichtung den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt. Die Festsetzung fügt sich in die umgebende Bebauung mit Grundflächenzahlen von 0,3 bzw. 0,4 ein.

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.

In Anlehnung an den Bestand werden im Änderungsbereich weiterhin eine eingeschossige (I) Bebauung zugelassen. Eine Höhenfestsetzung erfolgt nicht, da die rechtskräftigen Bebauungspläne ebenfalls darauf verzichten. Zudem wird innerhalb des Änderungsbereiches eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an der Größe des Grundstücks und soll eine flexible Platzierung ermöglichen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ermöglicht die Errichtung eines Einzel- und Doppelhauses. Aufgrund der umgebenden Bebauung fügen sich diese Gebäude ebenfalls in den Siedlungszusammenhang ein.

4.3 Gestaltungsvorschriften

Im Allgemeinen Wohngebiet 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.

Doppelhäuser sind profil- und höhengleich auszuführen und einheitlich in Dachform, Dachdeckung und Bauart (Materialien) zu erstellen, um eine homogene Bebauung sicherzustellen.

4.4 Stellplätze, Garagen und Carports

Die Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten oberirdischen Gemeinschaftsstellplätze nachzuweisen.

4.5 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt im südöstlichen Bereich an den Bachenbruchweg und damit an das vorhandene Straßennetz und bedarf keiner weiteren Anpassung.

4.6 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.

- **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.

4.7 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.

4.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch die Verkehrsmenge auf der weiter östlich vorbeiführenden Hauptverkehrsstraße B 440 Brauer 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 ca. 50 m zur Fahrbahn der Brauer Straße und dazwischen liegender abschirmender Bebauung nicht überschritten.

Da die Verkehrsführung im Plangebiet selbst bereits in einem verkehrsberuhigten Bereich erfolgt und die umgebende Bebauung einem allgemeinen Wohngebiet entspricht, ist diesbezüglich eine Immissionsschutzproblematik derzeit nicht bekannt.

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 03.11.2014

gez. Andreas Weber

Der Bürgermeister

L.S.