



Stadt Rotenburg (Wümme)

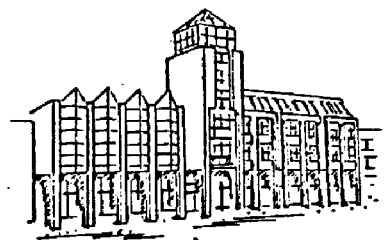
–Stadtplanungsamt–

Begründung

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84

- Grafeler Damm - Ost -

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)



INHALTSVERZEICHNIS

1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches	3
1.1 Allgemeine Lage des Planänderungsgebietes	3
1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung	3
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.1 Landes-Raumordnungsprogramm	4
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm.....	4
2.3 Flächennutzungsplan	4
2.4 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne	4
2.5 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB.....	5
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	5
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	5
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.3 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt.....	7
3.4 Immissionsschutz.....	10
3.5 Verkehr	11
3.6 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	11
3.7 Ver- und Entsorgung.....	11
3.8 Bodenordnung.....	12

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt am südlichen Stadtrand von Rotenburg an der Marta-Henke-Straße (siehe Abb. 1). Es umfasst die Flurstücke 141/47 und 164/36 der Flur 22 der Gemarkung Rotenburg.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 1.050 m².

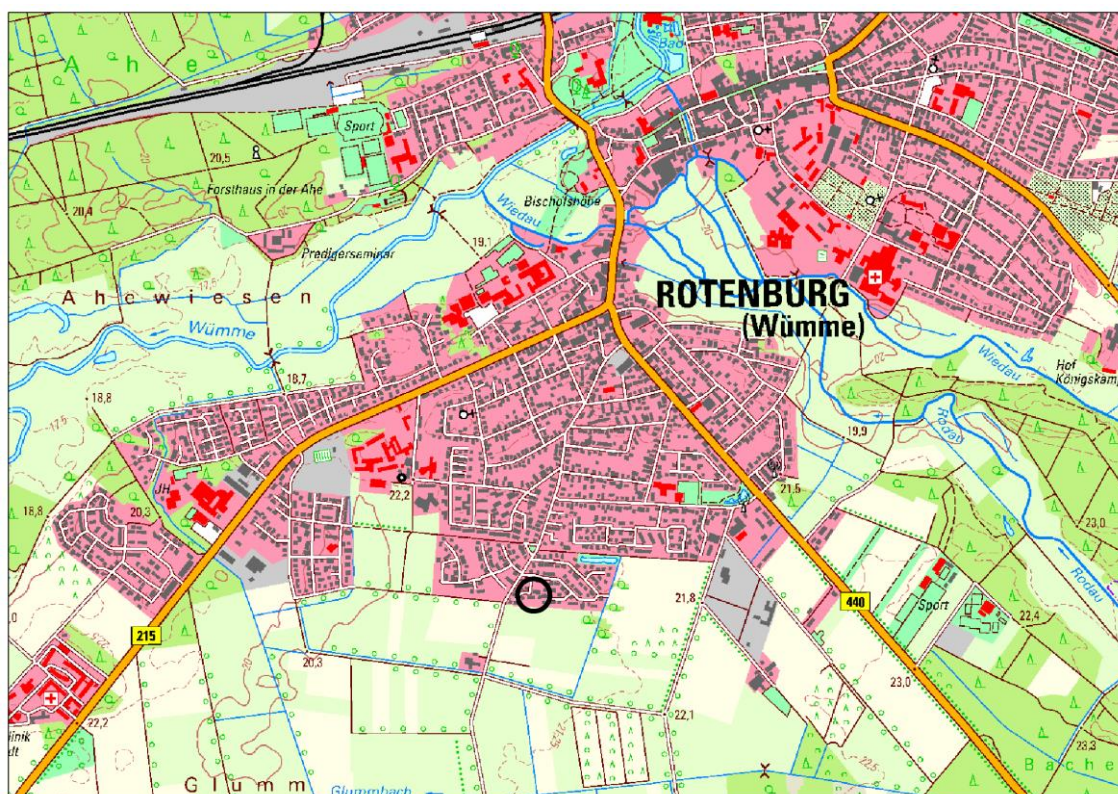


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2014

1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Das Planänderungsgebiet befindet sich innerhalb einer eingeschossigen Wohnbebauung am Stadtrand von Rotenburg. Das Grundstück war mit einer Scheune bestanden und ist derzeit ungenutzt.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 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.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Grafeler Damm – Ost“ werden die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms nicht berührt.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm

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 gehobenen 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.

Durch die vorgesehene Wohnnutzung im Planänderungsgebiet werden die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms berücksichtigt und umgesetzt.

2.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg stellt im Planänderungsgebiet Wohnbauflächen dar. Somit stimmen die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes überein.

2.4 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 84 „Grafeler Damm - Ost“ in der jeweils geltenden Fassung, die vom Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Grafeler Damm - Ost“ überdeckt werden, werden mit Inkrafttreten der 2. Änderung aufgehoben.

2.5 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Grafeler Damm - Ost“ 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 des Bebauungsplanes einbezogenen Flächen liegen innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das Planänderungsgebiet ist von Bebauung umgeben. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung.
- b) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 1.050 qm, die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche liegt also weit unter 20.000 qm.
- c) Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Grafeler Damm - Ost“ 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. Es sind keine Auswirkungen auf wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft zu erwarten.

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 Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitstellen. Darüber hinaus ist die Stadt Rotenburg als Standort mit der Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten vorgesehen.

Im Planänderungsgebiet ist bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden, der ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festsetzt. Im gesamten

Bebauungsplan Nr. 84 ist die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal zwei begrenzt, um einen Geschoßwohnungsbau am Stadtrand zu vermeiden.

Das Planänderungsgebiet war mit einem Scheunengebäude bebaut, das vor Aufstellung des Bebauungsplanes zu einer dort befindlichen Hofstelle gehörte. Die Scheune wurde nicht mehr genutzt und inzwischen abgebrochen.

Ziel der Stadt Rotenburg ist es - entsprechend den Zielen der Raumordnung - mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Angebot für Wohnraum zu erweitern und zusätzlichen Wohnraum im Siedlungsbereich der Stadt zu schaffen.

Hierbei berücksichtigt die Stadt Rotenburg gemäß § 1a BauGB den Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden, die Wiedernutzbarkeit von Flächen für bauliche Nutzung und eine Nachverdichtung. Ebenso werden unbebaute Bereiche und naturnahe und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich nicht in Anspruch genommen bzw. verschont. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Sinne des § 13a BauGB eine vorrangig durchzuführende Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung des Siedlungsbereichs.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 wurde bereits eine Zweigeschossigkeit zugelassen, um das Areal in einem Teilbereich für die Wohnbebauung effektiver auszunutzen und für ein Mittelzentrum Alternativen zu Einfamilienhäusern zu bieten. Um die jetzige Freifläche effektiv ausnutzen zu können, soll einerseits die Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,3, wie östlich und nördlich bereits festgesetzt, erhöht werden und andererseits die Begrenzung der festgesetzten zwei Wohneinheiten pro Gebäude aufgehoben werden.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der Zielsetzung der Stadt Rotenburg ist aufgrund der vorhandenen und umliegenden Nutzung bzw. Bebauung, der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 84, der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 und den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um anderweitige Nutzungen auszuschließen. Damit wird den Zielen der Stadt Rotenburg und den in der näheren Umgebung vorhandenen baulichen Nutzungen Rechnung getragen, da der wohnbauliche Charakter von gewerblichen Nutzungen nicht eingeschränkt bzw. beeinträchtigt werden soll.

Entsprechend der Lage des Planänderungsgebietes innerhalb eines Wohngebietes und der beabsichtigten Innenverdichtung ist im allgemeinen Wohngebiet bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung -wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan- weiterhin

eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt, um das Änderungsgebiet für wohnbauliche Zwecke besser ausnutzen zu können.

Die zulässige Grundfläche darf im allgemeinen Wohngebiet durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden. Dies war bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan geregelt, um eine effektive Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Zudem wird eine offene Bauweise für das Plangebiet festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen soll einerseits der vorhandene Charakter des Wohngebietes erhalten bleiben, auf die vorhandene umliegende Bebauung Rücksicht genommen und andererseits die beabsichtigte Nachverdichtung erreicht werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plangebiet durch Baugrenzen so festgesetzt, dass ausreichende Möglichkeiten zur Verwirklichung der baulichen Anlagen bestehen.

3.3 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Grafeler Damm - Ost“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Ortsbegehung im Oktober 2014
- Kartenserver LBEG (www.nibis.lbeg.de)
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg Wümme (2003)

Bestand

Das Planänderungsgebiet befindet sich in der Stadt Rotenburg, inmitten eines Neubaugebietes und ist vollständig als allgemeines Wohngebiet überplant worden. Weiterhin ist es aufgrund der umliegenden Bebauungen aus Sicht von Natur und Landschaft bereits stark beeinträchtigt. Mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 84 wird sich lediglich die Grundflächenzahl geringfügig von 0,25 auf 0,3 erhöhen und die Begrenzung der Wohnungsanzahl aufgehoben.

Durch die Lage im Siedlungsbereich mit umliegenden Bebauungen ist das Planänderungsgebiet in Bezug auf das Landschafts-/Ortsbild deutlich vorbelastet und somit wird dem keine hohe Bedeutung zugeordnet. Zudem sind durch die vorhandenen Nutzungen bereits Immissionsbelastungen zu erwarten, sodass das Schutzgut Klima/Luft als beeinträchtigt gilt. Zu den Immissionsbelastungen gehören zum Beispiel die Herabsetzung der Verdunstung und das Aufwärmen durch Sonnenabstrahlungen. Die umliegenden gärtnerisch genutzten Flächen im innerstädtischen Bereich und die an das Wohngebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wirken sich jedoch positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Brachfläche handelt es sich bei Teilflächen im Änderungsgebiet um Böden, die die Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwassererneuerung dienen bisher nicht bzw. nicht wesentlich eingeschränkt sind. Jedoch befand sich bis vor kurzer Zeit ein Gebäude im Plangebiet, sodass in diesem Bereich die gewachsenen Bodeneigenschaften bereits vollständig überprägt sind. Die vorkommende Bodenart ist der Podsol, ein weit verbreiteter Boden in Niedersachsen. Die Grundwasserneubildungsrate ist als gering zu bewerten. (Kartenserver LEBG)



Abb. 2: Fotos vom Planänderungsgebiet

Das Planänderungsgebiet besteht derzeit aus einer Brachfläche mit lückig vorkommenden Kräuterpflanzen und wird z.T. temporär als Parkplatz genutzt. Ein wertvoller Pflanzenbestand konnte nicht vorgefunden werden. Somit ist die von der Planung betroffene Fläche als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften von geringer

Bedeutung. Die Nutzungsintensität und Störeinflüsse sind aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und der Kleinräumlichkeit als hoch anzusehen. Aufgrund des kleinen Änderungsgebietes und der derzeitigen Nutzung wird auf eine separate Darstellung der Biotoptypen verzichtet. Umliegend befinden sich Wohnhäuser mit Hausgärten und entlang des Grafeler Dammes ist älterer Baumbestand vorhanden.

Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes ergeben sich mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht. Das Änderungsgebiet ist bereits durch den des Bebauungsplan Nr. 84 überplant und erhebliche Beeinträchtigungen sind ausgeglichen worden. Mit der jetzigen Änderung wird die Grundflächenzahl geringfügig erhöht und die Begrenzung der Wohnungsanzahl herausgenommen. Daher ergeben sich mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 84 keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die entstehenden leichten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl fallen unter die Erheblichkeitsschwelle.

Artenschutz

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden 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. wild lebenden 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 Wanderungs-

zeiten 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 wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende 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 BNatSchG Abs. 5 weiter modifiziert. Darin heißt es zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. 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 Realisierung 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.

Das Planänderungsgebiet liegt zurzeit vollständig brach und wird in Teilbereichen als Parkplatz genutzt. Auf der Fläche sind keine wertvollen Biotopstrukturen vorhanden, sodass die Fläche keinen potentiellen Lebensraum für besonders oder streng geschützte Arten bietet. Somit lassen sich auch keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen zum bestehenden Bebauungsplan ableiten. Der Artenschutz ist über den Bebauungsplan hinaus bei der Realisierung baulicher Anlagen weiterhin zu beachten. Dennoch sind Beeinträchtigungen auf Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten nicht zu erwarten.

3.4 Immissionsschutz

Im Planänderungsgebiet entsteht eine gebietstypische Wohnnutzung. Durch die Festsetzungen im Planänderungsgebiet sind aufgrund der Kleinräumigkeit des Gebietes keine signifikanten Änderungen der Schallsituation zu erwarten.

3.5 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt die ausgebaute Martha-Henke-Straße.

3.6 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 80 und 84 NBauO werden für das Planänderungsgebiet, wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen gem. § 9 BauGB das bestehende Stadtbild bewahren, bei Um- und Neubauten zu einer Einfügung des Neuen in das Bestehende beitragen und dazu beitragen, dass sich die Baufläche in die vorhandene Stadtstruktur einfügt.

Zu den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen baulicher Anlagen gehört das Dach.

Im Planänderungsgebiet sind Gebäude mit Sattel-, Zelt- und Walmdächern mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad zulässig. Im Falle der Ausbildung von Dachgeschossen als Staffelgeschosse sind auch Flachdächer mit einer Dachneigung von mindestens 5 Grad und die unter Nr. 1 genannten Dächer zulässig.

Damit sollen flach geneigte Dächer bei Häusern im mediterranen Stil ermöglicht werden, die bei der bisher festgesetzten Mindestdachneigung von 30 Grad nicht errichtet werden konnten.

Die Dächer sind mit Dachpfannen oder –ziegel in den Farben rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz einzudecken. Bei Flachdächern sind auch andere Materialien zulässig. Das Aufbringen von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Bei Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen sind auch andere Dachneigungen, Dachmaterialien oder -farben zulässig.

3.7 Ver- und Entsorgung

• Wasserversorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH.

• Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des anfallenden *Schmutzwassers* erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation.

Das *Niederschlagswasser* soll grundsätzlich auf dem Grundstück versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds wird im anschließenden Bauantragsverfahren

geprüft. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, wird das Niederschlagswasser an das Regenwasserkanalnetz angeschlossen.

- **Strom- und Gasversorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

3.8 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Rotenburg, den2014

.....

Der Bürgermeister

(L.S.)